

ÉVOLUTION EN 2010 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ, DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

—◆—
Mai 2011

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'OLAP a effectué, début 2011, une enquête sur l'évolution en 2010 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 13 284 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 4 955 enquêtes pour 390 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/79^{ème},
- 4 539 enquêtes pour 400 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/88^{ème},
- 3 790 enquêtes pour 210 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/55^{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 2011 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier de l'année et au 1^{er} janvier de l'année précédente, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer hors charges en début et en fin de période, et de constater leur évolution en tenant compte des principaux événements locatifs survenus.

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

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

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

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

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

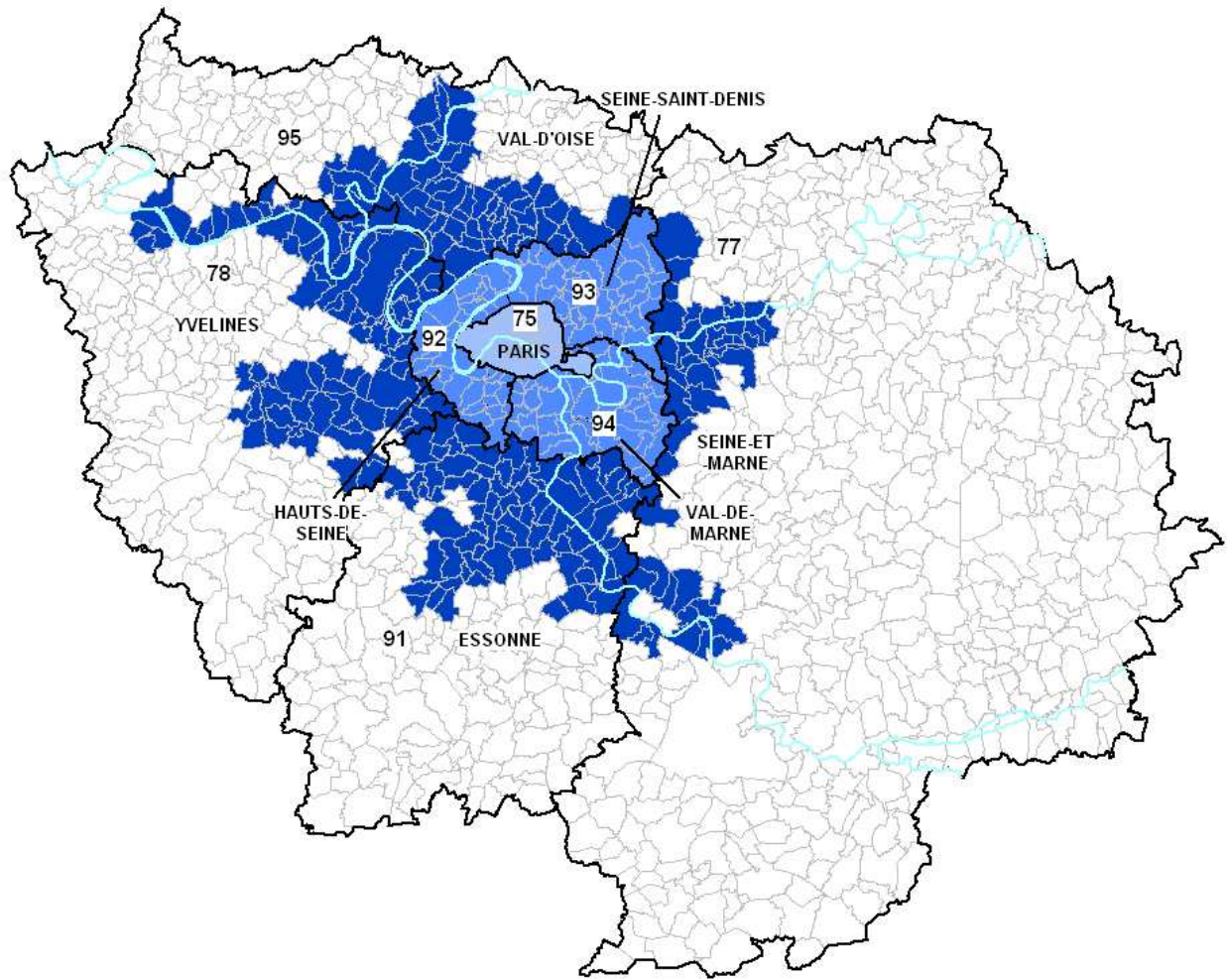
Pour 2011, le nombre de logements de chacune des trois zones (Paris, petite couronne et grande couronne) n'a pas été modifié ; les résultats du recensement de 2007 étant pour le parc locatif privé proche de ceux du millésime 2006.

Rappel : les marges de calage sont revues tous les ans et ajustées le cas échéant à partir des sources externes disponibles notamment ECLN (construction neuve). Une partie des modifications de structure entérinées par le dernier recensement avait donc déjà été intégrée dans les marges.

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 de l'agglomération parisienne (découpage en trois zones)



- Paris
- petite couronne
- grande couronne dans l'agglomération

INTRODUCTION

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse moyenne des loyers est de + 1,8 % en 2010.

Au cours de l'année 2010, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 2,2 % à Paris, de 1,6 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 1,3 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette évolution globale, en net retrait par rapport à celle de 2009 (+ 2,9 %), est la plus faible constatée sur la dernière décennie et très proche de celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période : 1,6 %.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2011 est de 883 euros pour un logement de taille moyenne de 54 m², soit 16,4 €/m².

Du 1^{er} janvier 2010 au 1^{er} janvier 2011, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 19,7 €/m² à 20,1 €/m²,
- en petite couronne, de 15,0 €/m² à 15,2 €/m²,
- en grande couronne, de 12,6 €/m² à 12,8 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 019 € par mois pour 51 m² à Paris,
- 808 € pour 53 m² en petite couronne,
- 774 € pour 61 m² en grande couronne.

Tableau n°1. :

L'évolution des loyers du parc privé en 2010 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

| | PARIS | PETITE COURONNE | GRANDE COURONNE | AGGLOMERATION PARISIENNE |
|---|---------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| Surface moyenne (m ²) | 51 | 53 | 61 | 54 |
| Loyer mensuel moyen au 1/1/2010 | | | | |
| en € | 997 | 795 | 764 | 867 |
| en €/m ² | 19,7 | 15,0 | 12,6 | 16,1 |
| Loyer mensuel moyen au 1/1/2011 | | | | |
| en € | 1019 | 808 | 774 | 883 |
| en €/m ² | 20,1 | 15,2 | 12,8 | 16,4 |
| Evolution annuelle en 2010 | | | | |
| en % | + 2,2 % | + 1,6 % | + 1,3 % | + 1,8 % |
| en €/m ² | + 0,4 | + 0,2 | + 0,2 | + 0,3 |
| Variation moyenne de l'IRL (appliquée en 2010) | + 0,3 % | + 0,4 % | + 0,5% | + 0,4% |
| Rappel : Evolution en 2009 | | | | |
| en % | + 3,3 % | + 2,9 % | + 1,9 % | + 2,9 % |
| en €/m ² | + 0,6 | + 0,4 | + 0,2 | + 0,5 |
| Variation moyenne de l'IRL (appliquée en 2009) | + 2,2 % | + 2,2 % | + 2,1 % | + 2,2 % |

¹ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2009 et décembre 2010.

La hausse moyenne de loyer constatée dans l'agglomération parisienne en 2010 (+ 1,8 %) 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 (+ 2,2 %) qu'en banlieue : + 1,6 % en petite couronne et + 1,3 % en grande couronne.

Une hausse globale due pour les trois quarts à l'évolution du loyer des nouveaux emménagés

En rupture avec la situation qui prévalait depuis 2004 où la principale cause d'évolution des loyers était la progression enregistrée par ceux des locataires en place, la hausse globale de 2010 résulte pour les trois quarts de celle des loyers lors d'un emménagement. 2010 a en effet enregistré une hausse encore substantielle de loyer pour les nouveaux emménagés conjuguée à une quasi stabilité de celui des locataires stables.

1. Les locataires stables

En 2010, 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 2010 a été très faible, voire négative, selon les trimestres, et très en retrait sur celle de 2009 :

- + 0,32 % applicable du 1^{er} au 13 janvier,
- - 0,06 % du 14 janvier au 15 avril,
- + 0,09 % du 16 avril au 14 juillet,
- + 0,57 % du 15 juillet au 13 octobre,
- + 1,10 % du 14 octobre au 31 décembre.

Les valeurs enregistrées pour le 4^{ème} trimestre 2009 (- 0,06 %) et le 1^{er} trimestre 2010 (+ 0,09 %) n'ont pas été appliquées par les bailleurs dans de nombreux cas, le loyer demeurant inchangé par rapport à l'année précédente. Les cas de stabilité apparaissent donc plus nombreux dans les résultats de 2010 que pour les années précédentes.

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

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

2. Les emménagés de l'année

Premier facteur de hausse des loyers, le saut de loyer lors d'un emménagement, similaire à celui de 2009, est resté important en 2010 à Paris et en petite couronne, la grande couronne affichant une certaine modération.

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

L'augmentation du loyer des logements parisiens ayant connu un emménagement en 2010 a ainsi atteint 8,9 % (8,1 % en 2009) confirmant la tension locative persistante dans la capitale, en deçà toutefois des sommets de la période 2001-2003 (11,4 % de hausse moyenne annuelle).

A l'exception de 2006, où elle « n'a été été que de 6,6 % », la hausse moyenne lors d'un emménagement s'est située dans une plage 7,9 – 11,9 % depuis dix ans (2001-2010) et 7,9 – 9,5 % depuis 2004.

En petite couronne, la tendance est similaire mais plus atténuée avec une hausse de 5,4 % en 2010, en retrait d'un pourcent sur 2009. La hausse annuelle lors d'un emménagement est ainsi comprise entre 4,5 % et 7,1 % depuis 2004.

En grande couronne la hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement en 2010 confirme la tendance à la modération enregistrée en 2009 : + 3,4 %. Malgré une légère reprise par rapport à 2009 (+ 2,7 %), le résultat de 2010 reste en effet inférieur à celui des huit années précédentes (compris entre 4,9 à 8,5 % selon les années).

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 et les bailleurs ont 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 2010 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

| | 2010 | | | | | | 2009 (rappel) | | |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| | Effectif (%) | Surface (m²) | Loyer au 1/1/2010 (€/m²) | Loyer au 1/1/2011 (€/m²) | Evolution (%) | Contribution à la hausse | Effectif (%) | Evolution (%) | Contribution à la hausse |
| PARIS | | | | | | | | | |
| Emménagement | 21,0 | 46 | 20,8 | 22,6 | + 8,9 | 1,8 | 19,0 | + 8,1 | 1,5 |
| Expiration du bail | 19,0 | 51 | 18,6 | 18,7 | + 0,6 | 0,1 | 19,8 | + 2,4 | 0,5 |
| Bail en cours | 60,0 | 52 | 19,7 | 19,8 | + 0,5 | 0,3 | 61,2 | + 2,2 | 1,3 |
| Ensemble | 100,0 | 51 | 19,7 | 20,1 | + 2,2 | 2,2 | 100,0 | + 3,3 | 3,3 |
| PETITE COURONNE | | | | | | | | | |
| Emménagement | 21,2 | 51 | 15,9 | 16,7 | + 5,4 | 1,2 | 19,8 | + 6,4 | 1,2 |
| Expiration du bail | 18,1 | 54 | 14,2 | 14,3 | + 0,6 | 0,1 | 17,6 | + 2,2 | 0,4 |
| Bail en cours | 60,7 | 54 | 14,9 | 15,0 | + 0,5 | 0,3 | 62,6 | + 2,0 | 1,3 |
| Ensemble | 100,0 | 53 | 15,0 | 15,2 | + 1,6 | 1,6 | 100,0 | + 2,9 | 2,9 |
| GRANDE COURONNE | | | | | | | | | |
| Emménagement | 27,1 | 58 | 13,3 | 13,8 | + 3,4 | 0,9 | 27,2 | + 2,7 | 0,7 |
| Expiration du bail | 15,8 | 65 | 12,0 | 12,0 | + 0,6 | 0,1 | 15,3 | + 1,7 | 0,2 |
| Bail en cours | 57,1 | 60 | 12,5 | 12,6 | + 0,5 | 0,3 | 57,6 | + 1,7 | 1,0 |
| Ensemble | 100,0 | 61 | 12,6 | 12,8 | + 1,3 | 1,3 | 100,0 | + 1,9 | 1,9 |
| AGGLOMERATION PARISIENNE | | | | | | | | | |
| Emménagement | 22,4 | 51 | 16,7 | 17,8 | + 6,4 | 1,4 | 21,0 | + 6,2 | 1,3 |
| Expiration du bail | 18,0 | 55 | 15,4 | 15,5 | + 0,6 | 0,1 | 18,0 | + 2,2 | 0,4 |
| Bail en cours | 59,6 | 54 | 16,2 | 16,2 | + 0,5 | 0,3 | 61,0 | + 2,0 | 1,2 |
| Ensemble | 100,0 | 54 | 16,1 | 16,4 | + 1,8 | 1,8 | 100,0 | + 2,9 | 2,9 |

I - LES EMMENAGEMENTS EN 2010

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2010, contre près d'un sur quatre en 1998 : depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit malgré un retour du taux de mobilité en 2010 au niveau des années 2002-2007 après la baisse liée à la crise économique récente. En 2008 et 2009 le taux de mobilité avait atteint 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 là aussi proche de son niveau d'avant crise.

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

Le loyer moyen des emménagés de 2010 est de 17,8 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2011.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (22,6 €/m² à Paris, 16,7 €/m² en petite couronne, 13,8 €/m² en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

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

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

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

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

Un phénomène spécifique à l'agglomération parisienne vient contrarier cette loi générale : la cherté relative des grands logements dont la qualité et la rareté poussent les loyers à la hausse.

Ainsi dans chacune des trois zones de l'agglomération parisienne, les cinq pièces et plus se sont reloués à un niveau moyen supérieur à celui des deux, trois et quatre pièces.

Tableau n°3. :

Les loyers moyens en janvier 2011 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

| Loyer en €/m ² au 1/1/2011 | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|---|---------|----------|----------|----------|------------------|----------|
| PARIS | | | | | | |
| Emménagés récents* | 25,2 | 22,0 | 22,0 | 20,8 | 23,0 | 22,6 |
| Ensemble des logements | 23,0 | 20,1 | 19,6 | 19,1 | 19,0 | 20,1 |
| Logements occupés depuis plus de 10 ans : | 19,7 | 16,6 | 15,9 | 15,7 | 15,6 | 16,4 |
| PETITE COURONNE | | | | | | |
| Emménagés récents* | 19,7 | 16,9 | 15,3 | 15,8 | 18,3 | 16,7 |
| Ensemble des logements | 18,4 | 15,7 | 14,1 | 14,0 | 15,5 | 15,2 |
| Logements occupés depuis plus de 10 ans : | 16,1 | 13,3 | 12,4 | 11,5 | 14,2 | 13,0 |
| GRANDE COURONNE | | | | | | |
| Emménagés récents* | 18,5 | 14,7 | 12,8 | 12,0 | 13,2 | 13,8 |
| Ensemble des logements | 17,4 | 14,0 | 12,1 | 11,3 | 12,1 | 12,8 |
| Logements occupés depuis plus de 10 ans : | 15,4 | 11,9 | 10,3 | 9,5 | 9,9 | 10,6 |
| AGGLOMERATION PARISIENNE | | | | | | |
| Emménagés récents* | 21,8 | 18,3 | 16,7 | 15,4 | 17,3 | 17,8 |
| Ensemble des logements | 20,3 | 17,2 | 15,4 | 14,7 | 15,8 | 16,4 |
| Logements occupés depuis plus de 10 ans : | 17,8 | 14,5 | 13,2 | 12,6 | 13,7 | 13,9 |

* Emménagés pendant l'année 2010

1. Une tension persistante qui ne se dément pas en 2010

Les logements remis (ou mis) en location en 2010 ont encore enregistré des hausses substantielles de loyer : + 6,4 % en moyenne, rythme de hausse proche de celui de 2009 (+ 6,2 %).

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

A Paris, la hausse a ainsi été de 8,9 % en 2010 contre 8,1 % en 2009 et 9,5 % en 2008 avec une mobilité remontée à 21 %.

En petite couronne, la hausse atteint 5,4 % (6,4 % en 2009 et 6,6 % en 2008), avec un taux de mobilité de 21 %.

En grande couronne, la hausse s'élève à 3,4 % (2,7 % en 2009) pour un taux de mobilité de 27,1 %

Dans un contexte de sortie de crise économique, la hausse des loyers des emménagés de 2010, proche de celle enregistrée en 2009, s'est accompagnée d'une augmentation de la mobilité qui a ainsi retrouvé son niveau d'avant 2008, après une baisse de l'ordre de 10 % constatée en 2008 et 2009.

Si la crise économique a eu un effet réel sur les volumes (mobilité faible en 2008 et 2009), son impact sur l'évolution du loyer des nouveaux emménagés a été peu perceptible dans l'agglomération parisienne à l'exception notable de la grande couronne où le rythme de hausse reste en deçà des hausses mesurées depuis l'extension du champ géographique en 2001.

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

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

- Structurelles avec la poursuite de deux tendances de fond :

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

- Et conjoncturelles :

- La reprise des transactions immobilières depuis fin 2009 a certes permis de libérer les logements des locataires accédant à la propriété mais en s'inscrivant dans la tendance citée précédemment de réduction du parc privé offert à la location.
- Cependant le haut niveau atteint par les prix des logements ainsi que les nouvelles hausses substantielles constatées dans Paris et la petite couronne, sans commune mesure avec les hausses susceptibles d'être appliquées aux loyers ont conduit de nombreux bailleurs à arbitrer en faveur de la vente de leur logement, 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 2010, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a progressé en moyenne de :

- 8,3 % à Paris (le loyer passe de 20,9 €/m² à 22,6 €/m²),
- 4,2 % en petite couronne (le loyer passe de 16,0 €/m² à 16,7 €/m²),
- 3,3 % en grande couronne (le loyer passe de 13,4 €/m² à 13,8 €/m²).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 12,3 % à Paris, de 9,9 % en petite couronne et de 8,2 % 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 d'une année sur l'autre : début 2011, Paris se situe à 63 % au-dessus de la grande couronne et à 35 % au-dessus de la petite couronne.

Toutefois sur une période de dix ans, malgré des fluctuations annuelles parfois importantes, l'écart s'est creusé entre Paris et sa périphérie : début 2001, les pourcentages précédents étaient respectivement de 56 % et 29 %.

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

| | PARIS | | | PETITE COURONNE | | | GRANDE COURONNE | | |
|---|--------|--------|--------|-----------------|--------|--------|-----------------|-------|--------|
| | 2010 | 2009 | 2008 | 2010 | 2009 | 2008 | 2010 | 2009 | 2008 |
| Relocations | | | | | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 46 | 47 | 47 | 50 | 51 | 51 | 58 | 55 | 56 |
| Loyer du précédent locataire (€/m ²)* | 20,9 | 20,2 | 19,7 | 16,0 | 15,4 | 14,9 | 13,4 | 13,1 | 13,1 |
| Loyer du nouveau locataire (€/m ²)** | 22,6 | 21,7 | 21,3 | 16,7 | 16,2 | 15,7 | 13,8 | 13,4 | 13,8 |
| Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues) | | | | | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 51 | 50 | 51 | 53 | 53 | 54 | 61 | 61 | 62 |
| Loyer moyen en début d'année (€/m ²) | 19,7 | 19,1 | 18,4 | 15,0 | 14,5 | 14,1 | 12,6 | 12,4 | 12,1 |
| Loyer moyen en fin d'année (€/m ²) | 20,1 | 19,7 | 19,0 | 15,2 | 14,9 | 14,5 | 12,8 | 12,7 | 12,4 |
| Ecarts (%) | | | | | | | | | |
| entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année | + 6,0 | + 6,2 | + 7,3 | + 7,1 | + 6,3 | + 5,9 | + 6,1 | + 5,2 | + 8,1 |
| entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année | + 14,8 | + 14,1 | + 16,1 | + 11,6 | + 11,9 | + 11,4 | + 9,6 | + 7,9 | + 13,6 |
| - le loyer moyen en fin d'année | + 12,3 | + 10,4 | + 12,2 | + 9,9 | + 8,7 | + 8,4 | + 8,2 | + 5,8 | + 11,0 |

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

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

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

En 2010 une relocation sur deux (49 %) s'est effectuée sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL.

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

- 59 % à Paris contre 50 % en 2009,
- 46 % en petite couronne comme en 2009,
- 38 % en grande couronne contre 36 % en 2009.

Comme les années précédentes, ces hausses portent sur des loyers avant relocation qui étaient souvent déjà supérieurs au niveau moyen des loyers début 2010. Elles atteignent 10 % en moyenne pour un loyer d'arrivée généralement supérieur au loyer moyen de la zone.

Seulement 14 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL, soit nettement moins que les années précédentes (entre 22 et 25 % sur la période 2006-2009) en raison des très faibles valeurs trimestrielles de l'IRL en 2010.

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, progressent encore et ont représenté en 2010 près de 30 % des mutations contre un peu moins du quart de 2007 à 2009 et seulement 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 18 % à Paris (11 % en 2003) et de 26 % en petite couronne (12 % en 2003). C'est en grande couronne qu'elle est la plus élevée où elle représente désormais une relocation sur deux contre 21 % en 2003.

Les baisses ont concerné 15,7 % des logements en 2010 (24,8 % en grande couronne) et ont été en moyenne de 5,8 %.

43 % des logements reloués en 2010 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 2010 de la même zone.

Tableau n°5. :

Les relocations en 2010 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

| | Relocations de l'année 2010 | | | | | 2009 (rappel) | | 2008 (rappel) |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Effectif (%) | Surface moyenne (m ²) | Ancien loyer (€/m ²) | Nouveau loyer (€/m ²) | Evolution (%) | Effectif (%) | Évolution (%) | Effectif (%) |
| PARIS | | | | | | | | |
| Baisse de loyer | 9,4 | 51 | 23,1 | 21,9 | - 5,2 | 8,3 | - 10,4 | 6,3 |
| Même loyer | 8,7 | 38 | 22,7 | 22,7 | 0,0 | 6,9 | 0,0 | 10,2 |
| Indexation IRL ou ICC* | 12,2 | 51 | 22,0 | 22,1 | + 0,6 | 27,1 | + 1,9 | 23,2 |
| Autre hausse** | 59,4 | 43 | 20,8 | 22,9 | + 10,4 | 50,4 | + 12,5 | 53,6 |
| Travaux*** | 10,3 | 57 | 17,2 | 22,1 | + 28,5 | 7,3 | + 27,9 | 6,7 |
| Ensemble des relocations | 100,0 | 46 | 20,9 | 22,6 | + 8,3 | 100,0 | +7,5 | 100,0 |
| PETITE COURONNE | | | | | | | | |
| Baisse de loyer | 15,6 | 50 | 16,6 | 15,9 | - 4,6 | 9,3 | - 4,5 | 9,9 |
| Même loyer | 10,0 | 50 | 17,1 | 17,1 | 0,0 | 8,7 | 0,0 | 8,3 |
| Indexation IRL ou ICC* | 20,0 | 52 | 16,5 | 16,6 | + 0,6 | 30,3 | + 1,8 | 33,8 |
| Autre hausse** | 46,1 | 48 | 15,8 | 17,0 | + 7,8 | 46,1 | + 9,7 | 42,3 |
| Travaux*** | 8,3 | 53 | 14,1 | 16,6 | + 18,1 | 5,6 | + 20,7 | 5,7 |
| Ensemble des relocations | 100,0 | 50 | 16,0 | 16,7 | + 4,2 | 100,0 | + 5,2 | 100,0 |
| GRANDE COURONNE | | | | | | | | |
| Baisse de loyer | 24,8 | 68 | 13,1 | 12,1 | - 7,3 | 23,4 | - 10,6 | 21,4 |
| Même loyer | 25,2 | 54 | 13,2 | 13,2 | 0,0 | 21,1 | 0,0 | 17,0 |
| Indexation IRL ou ICC* | 7,2 | 69 | 14,2 | 14,3 | + 0,4 | 15,0 | + 1,3 | 13,5 |
| Autre hausse** | 37,9 | 53 | 13,6 | 15,3 | + 12,7 | 35,5 | + 13,1 | 44,5 |
| Travaux*** | 4,9 | 54 | 12,9 | 15,5 | + 19,7 | 5,0 | + 14,0 | 3,6 |
| Ensemble des relocations | 100,0 | 58 | 13,4 | 13,8 | + 3,3 | 100,0 | + 2,5 | 100,0 |
| AGGLOMERATION PARISIENNE | | | | | | | | |
| Baisse de loyer | 15,7 | 58 | 16,2 | 15,2 | - 5,8 | 12,7 | - 8,8 | 11,8 |
| Même loyer | 13,5 | 49 | 16,1 | 16,1 | 0,0 | 11,4 | 0,0 | 11,4 |
| Indexation IRL ou ICC* | 13,8 | 54 | 17,8 | 17,9 | + 0,6 | 25,0 | + 1,8 | 24,4 |
| Autre hausse** | 48,9 | 47 | 17,3 | 19,0 | + 10,0 | 44,8 | + 11,7 | 46,9 |
| Travaux*** | 8,1 | 55 | 15,4 | 19,1 | + 23,9 | 6,1 | + 22,9 | 5,5 |
| Ensemble des relocations | 100,0 | 50 | 16,9 | 17,8 | + 5,7 | 100,0 | + 5,5 | 100,0 |

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1^{er} janvier 2008 modifié en février 2009

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

*** Hors travaux d'entretien courant.

8,1 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (24 %) et porte sur un loyer initial très inférieur au loyer moyen. Sur les six dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et 8 % des relocations, leur niveau variant de 19 à 27 %.

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

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

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2010 est loué en moyenne :

- 22,8 €/m² à Paris,
- 17,0 €/m² en petite couronne,
- 12,6 €/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 2010 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 : 7,2 % sur l'ensemble de l'agglomération.

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

Tableau n°6. :

Le loyer* des relocations et des premières locations en 2010 à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m²

| | Janvier 2001 | Janvier 2002 | Janvier 2003 | Janvier 2004 | Janvier 2005 | Janvier 2006 | Janvier 2007 | Janvier 2008 | Janvier 2009 | Janvier 2010 | Janvier 2011 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| PARIS | | | | | | | | | | | |
| Emménagés récents | 15,1 | 16,2 | 16,8 | 17,6 | 18,2 | 18,6 | 19,2 | 20,2 | 21,4 | 21,8 | 22,6 |
| Dont relocations | 15,0 | 16,1 | 16,7 | 17,5 | 18,2 | 18,6 | 19,4 | 20,1 | 21,3 | 21,7 | 22,6 |
| Dont premières locations | 16,1 | 17,5 | 17,8 | 18,1 | 19,0 | 19,1 | 18,1 | 20,7 | 21,6 | 23,1 | 22,8 |
| PETITE COURONNE | | | | | | | | | | | |
| Emménagés récents | 11,7 | 12,2 | 13,3 | 13,1 | 13,8 | 14,2 | 14,7 | 15,3 | 15,8 | 16,3 | 16,7 |
| Dont relocations | 11,8 | 12,2 | 13,2 | 13,1 | 13,7 | 14,2 | 14,7 | 15,2 | 15,7 | 16,2 | 16,7 |
| Dont premières locations | 11,1 | 12,9 | 13,6 | 12,1 | 14,5 | 14,3 | 14,2 | 16,0 | 16,7 | 16,9 | 17,0 |
| GRANDE COURONNE | | | | | | | | | | | |
| Emménagés récents | | 9,9 | 10,8 | 11,0 | 11,8 | 12,1 | 12,5 | 13,1 | 13,6 | 13,4 | 13,8 |
| Dont relocations | | 10,0 | 10,9 | 11,0 | 11,8 | 12,0 | 12,5 | 13,1 | 13,8 | 13,4 | 13,8 |
| Dont premières locations | | NS | NS | 11,2 | 11,9 | 13,0 | 12,1 | 13,1 | 12,1 | 13,4 | 12,6 |

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)

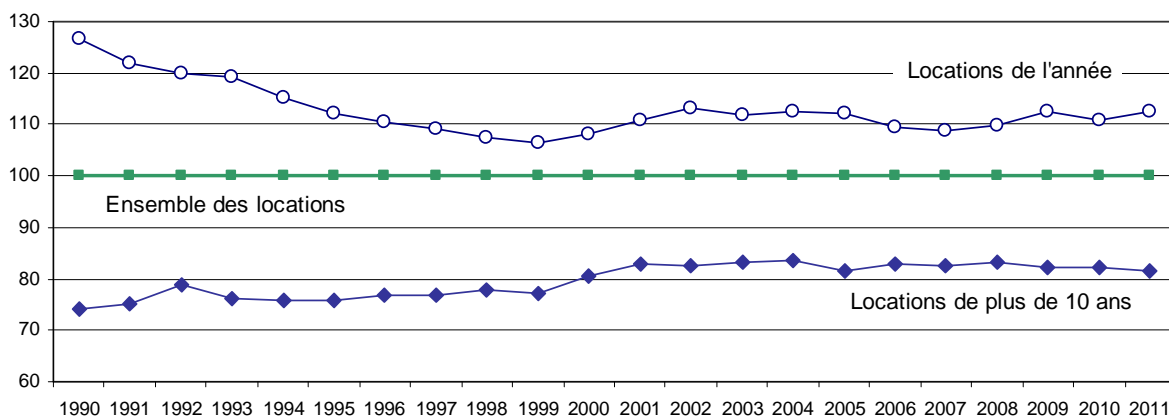
4. La dispersion des loyers

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 38 % à Paris et entre 27 et 33 % en petite couronne.

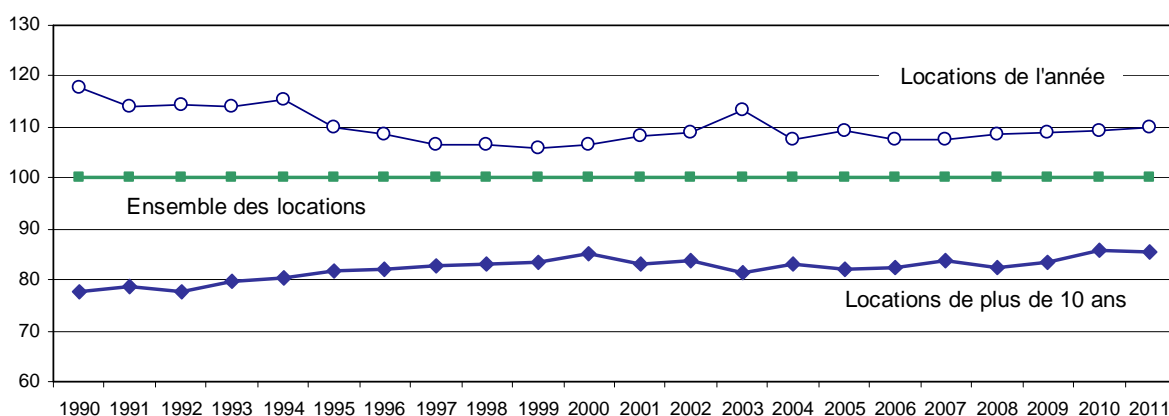
En 2010 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur de 12 % au loyer moyen à Paris et de 10 % en petite couronne et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 18 % en dessous à Paris et 14 % en petite couronne.

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

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2010

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 0,5 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2010 à 18 % de la hausse d'ensemble (0,3 points sur 1,8). Cette contribution est, en valeur absolue extrêmement faible (+ 0,09 €/m²) en raison des valeurs trimestrielles de l'IRL. Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (57 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (60 %) ou en petite couronne (61 %).

Tableau n°7. :

L'évolution en 2010 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 (%) | 2,9 | 18,8 | 68,3 | 10,0 | 100,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 70 | 50 | 52 | 52 | 52 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 15,6 | 19,5 | 20,1 | 18,9 | 19,7 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 16,0 | 19,5 | 20,1 | 19,3 | 19,8 |
| Evolution (%) | + 3,2 | - 0,2 | + 0,3 | + 2,5 | + 0,5 |
| <i>Rappel : effectif en 2009 (%)</i> | 2,6 | 12,6 | 73,9 | 10,9 | 100,0 |
| PETITE COURONNE | | | | | |
| Effectif (%) | 1,1 | 19,6 | 68,9 | 10,4 | 100,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 61 | 51 | 55 | 51 | 54 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 12,3 | 14,7 | 15,1 | 14,3 | 14,9 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 12,8 | 14,6 | 15,1 | 14,7 | 15,0 |
| Evolution (%) | + 3,7 | - 0,2 | + 0,4 | + 2,7 | + 0,5 |
| <i>Rappel : effectif en 2009 (%)</i> | 0,9 | 15,0 | 74,4 | 9,7 | 100,0 |
| GRANDE COURONNE | | | | | |
| Effectif (%) | *** | 42,6 | 46,5 | 10,5 | 100,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 0,4 | 59 | 62 | 58 | 60 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 69 | 12,0 | 13,1 | 11,6 | 12,5 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 11,7 | 12,0 | 13,2 | 12,1 | 12,6 |
| Evolution (%) | 12,1 | - 0,2 | + 0,5 | + 3,9 | + 0,5 |
| <i>Rappel : effectif en 2009 (%)</i> | + 3,3 | 0,2 | 25,1 | 71,2 | 3,5 |
| AGGLOMERATION PARISIENNE | | | | | |
| Effectif (%) | 1,7 | 23,9 | 64,2 | 10,2 | 100,0 |
| Surface moyenne (m ²) | 67 | 53 | 55 | 53 | 54 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 14,6 | 15,0 | 16,7 | 15,4 | 16,2 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 15,1 | 15,0 | 16,8 | 15,8 | 16,2 |
| Evolution (%) | + 3,3 | - 0,2 | + 0,4 | + 2,8 | + 0,5 |
| <i>Rappel : effectif en 2009 (%)</i> | 1,4 | 16,1 | 73,5 | 9,0 | 100,0 |

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2010 en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (étalement de la hausse sur trois ou six ans).

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

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

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

Les loyers qui, en cours de bail en 2010, ont connu une révision indexée sur l'IRL, ont augmenté globalement de 0,3 % à Paris, de 0,4 % en petite couronne et de 0,5 % en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été moins souvent retenue par les bailleurs en 2010 qu'en 2009 : 64 % contre 74 %, et inversement les bailleurs ont plus souvent laissé le loyer inchangé : 24 % contre 16 %. Cet apparent changement de comportement est dû en grande partie à la valeur négative de l'IRL du 4^{ème} trimestre 2009 que les bailleurs n'ont pas appliquée quand le bail le permettait. Par ailleurs, la hausse de 0,09 % du 1^{er} trimestre 2010 n'a pas toujours été appliquée par les particuliers.

Ils ont par ailleurs été 10 % à appliquer des hausses supérieures à l'IRL (9 % en 2009).

La révision par indexation sur l'indice légal étant depuis longtemps systématisée chez les professionnels de l'immobilier et les faibles évolutions de cet indice en 2010 n'ont pas incité les bailleurs à recourir plus souvent aux autres hausses.

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 2010, alors que l'indexation sur l'IRL a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour près de 80 % des baux en cours, seuls 33 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés.

2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour près d'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 (2,9 % à Paris et 1,1 % en petite couronne).

L'évolution des loyers des baux renouvelés selon l'article 17c comprend le palier de hausse adopté lors du renouvellement (un tiers ou un sixième de la hausse totale) auquel s'ajoute généralement la variation de l'IRL : elle est de 3,2 % à Paris et de 3,7 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2010.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 10 % des baux en cours en 2010 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 voire plusieurs années sans augmentation, pratique courante chez ces bailleurs puisque 47 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2010 pour les baux en cours.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2010

En 2010, 179 500 baux (74 100 à Paris, 72 250 en petite couronne et 33 150 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 + 0,6 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 5,8 % en 2010.

Le loyer moyen est passé :

- de 18,6 €/m² avant expiration début 2010 à 18,7 €/m² après expiration fin 2010 à Paris,
- de 14,2 €/m² à 14,3 €/m² en petite couronne,
- de 12,0 €/m² à 12,0 €/m² en grande couronne.

Tableau n°8. :

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

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

* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

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

En 2010, ce sont 58 % des baux à Paris, 64 % en petite couronne et 49 % en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL. Selon le phénomène de vases communicants déjà mentionné pour les baux en cours, les reconductions sans augmentation sont en nette progression : 28 % contre 13 % à Paris, 22 % contre 14 % en petite couronne et 40 % contre 25 % en grande couronne. Le recours aux deux autres causes d'évolution restent à des niveaux proches de ceux de 2010.

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

Tableau n°9. :

Evolution en 2010 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) | 61 | 48 | 53 | 51 | 51 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 15,0 | 18,7 | 18,8 | 17,8 | 18,6 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 15,5 | 18,7 | 18,9 | 18,4 | 18,7 |
| Evolution (%) | + 3,3 | - 0,1 | + 0,3 | + 3,4 | + 0,6 |
| PETITE COURONNE | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 60 | 51 | 56 | 52 | 54 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 15,2 | 13,6 | 14,5 | 13,9 | 14,2 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 15,7 | 13,6 | 14,5 | 14,4 | 14,3 |
| Evolution (%) | + 3,1 | - 0,1 | + 0,3 | + 3,5 | + 0,6 |
| GRANDE COURONNE | | | | | |
| | *** | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 90 | 65 | 66 | 60 | 65 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 5,9 | 11,5 | 12,5 | 11,3 | 12,0 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 6,2 | 11,5 | 12,6 | 11,8 | 12,0 |
| Evolution (%) | + 4,9 | - 0,1 | + 0,5 | + 4,1 | + 0,6 |
| AGGLOMERATION PARISIENNE | | | | | |
| Surface moyenne (m ²) | 61 | 53 | 56 | 53 | 55 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 15,0 | 14,8 | 15,8 | 14,8 | 15,4 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 15,5 | 14,8 | 15,8 | 15,3 | 15,5 |
| Evolution (%) | + 3,3 | - 0,1 | + 0,3 | + 3,6 | + 0,6 |

* 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 2010 dans 1,9 % des expirations de baux dans l'agglomération, avec un recours plus intensif à Paris (3,3 % 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 |
| 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 |
| 2009 | 2 759 | 3,6 | 809 | 1,1 |
| 2010 | 2 437 | 3,3 | 1 058 | 1,5 |

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

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2010 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 2007 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Cette procédure a été un peu moins utilisée en 2010 qu'en 2009. Ce sont ainsi environ 3 500 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2010, dont plus de la moitié à Paris, pour un total de 13 000 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2010).

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure, dans 4,2 % 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 : 2,3 % en 2010.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements de 2010 s'inscrit en progression de 14,9 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 15,4 % à Paris, 13,6 % en petite couronne et 9,3 % en grande couronne. Les hausses adoptées sont inférieures à celles adoptées lors des renouvellements de 2008 et 2009 (+ 17,2 %) et d'avant 2008 (+ 17,5 %) et dont le locataire était encore présent au 1^{er} janvier 2011.

Ces renouvellements concernent des logements plus grands que la moyenne dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2010 de 24 % à Paris. En petite couronne, le loyer avant expiration est supérieur au loyer moyen mais ces expirations sont majoritairement situées dans les localisations les plus chères de cette zone.

Pour les renouvellements conclus en 2010, le loyer adopté à terme est à Paris de 17,0 €/m² quand le loyer moyen début 2010 de la zone est de 19,7 €/m². En petite couronne, le loyer adopté à terme est de 17,3 €/m², soit un niveau supérieur à la fois au loyer moyen de 15,0 €/m² début 2010 et au loyer moyen de 16,7 €/m² des emménagés de 2010.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 3,3 % en 2010 à Paris et de 3,1 % 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 2011)

| | Ensemble des "tranches de hausse" | Renouvellements d'avant 2008 | Renouvellements de 2008-2009 | Renouvellements de 2010 |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| PARIS | | | | |
| Pourcentage | 100,0 | 35,4 | 38,2 | 26,4 |
| Surface moyenne (m ²) | 67 | 68 | 71 | 61 |
| Loyer ancien* (€/m ²) | 14,1 | 13,1 | 14,5 | 14,7 |
| Loyer adopté** (€/m ²) | 16,4 | 15,5 | 17,0 | 17,0 |
| Hausse adoptée*** (%) | + 16,8 | + 18,0 | + 16,8 | + 15,4 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 15,4 | 15,6 | 15,5 | 15,0 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 15,9 | 16,1 | 16,0 | 15,5 |
| Évolution en 2010 (%) | + 3,2 | + 3,1 | + 3,3 | + 3,3 |
| PETITE COURONNE | | | | |
| Pourcentage | 100,0 | 35,8 | 36,1 | 28,1 |
| Surface moyenne (m ²) | 61 | 54 | 68 | 60 |
| Loyer ancien* (€/m ²) | 12,2 | 10,5 | 11,6 | 15,2 |
| Loyer adopté** (€/m ²) | 14,4 | 12,4 | 14,0 | 17,3 |
| Hausse adoptée*** (%) | + 17,7 | + 18,6 | + 20,7 | + 13,6 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 13,1 | 12,4 | 12,3 | 15,2 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 13,6 | 12,8 | 12,8 | 15,7 |
| Évolution en 2010 (%) | + 3,5 | + 3,0 | + 4,3 | + 3,1 |
| GRANDE COURONNE | | | | |
| *** | | | | |
| Pourcentage | 100,0 | 43,1 | 51,7 | 5,2 |
| Surface moyenne (m ²) | 70 | 74 | 65 | NS |
| Loyer ancien* (€/m ²) | 11,8 | 13,8 | 10,6 | NS |
| Loyer adopté** (€/m ²) | 12,5 | 14,7 | 11,2 | NS |
| Hausse adoptée*** (%) | + 6,3 | + 6,9 | + 5,2 | NS |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 11,3 | 13,0 | 10,5 | NS |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 11,7 | 13,5 | 10,8 | NS |
| Évolution en 2010 (%) | + 3,4 | + 3,9 | + 2,7 | NS |
| AGGLOMERATION PARISIENNE | | | | |
| Pourcentage | 100,0 | 35,8 | 38,1 | 26,1 |
| Surface moyenne (m ²) | 66 | 65 | 70 | 61 |
| Loyer ancien* (€/m ²) | 13,5 | 12,5 | 13,6 | 14,8 |
| Loyer adopté** (€/m ²) | 15,8 | 14,7 | 15,9 | 17,0 |
| Hausse adoptée*** (%) | + 16,7 | + 17,5 | + 17,2 | + 14,9 |
| Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | 14,7 | 14,8 | 14,4 | 15,0 |
| Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | 15,2 | 15,2 | 14,9 | 15,5 |
| Évolution en 2010 (%) | + 3,3 | + 3,1 | + 3,5 | + 3,3 |

* 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. Plus d'un renouvellement sur dix 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 % en 2010, avec peu de variations selon la zone (10 % à Paris, 12 % en petite couronne et 11 % 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 3,6 % en 2010, niveau proche de celle des renouvellements selon l'article 17c (3,3 %) :

- 3,4 % en moyenne à Paris,
- 3,5 % en petite couronne,
- 4,1 % en grande couronne.

CONCLUSION

L'évolution modérée des loyers de l'agglomération parisienne en 2010 est la résultante d'une quasi stabilité du loyer des locataires n'ayant pas déménagé et de la persistance de la tension locative dans la zone centrale se traduisant par des hausses encore substantielles lors des emménagements.

Au cours de l'année 2010, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 2,2 % à Paris, de 1,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,3 % 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 1,8 % contre 2,9 % en 2009.

La hausse de l'année est ainsi pour la 3^{ème} année consécutive inférieure à celle de l'année précédente et est de loin la plus faible de la dernière décennie (de 2,9 % à 4,9 % annuellement de 2001 à 2009).

Cette réduction de la hausse globale par rapport à 2009 résulte exclusivement des variations comparées de l'indice légal massivement utilisé pour les baux des locataires stables. Les très faibles variations de l'IRL en 2010 ont en effet conduit à une évolution moyenne pour ces locataires de 0,6 %. En revanche les hausses pratiquées lors des emménagements ont été du même ordre qu'en 2009, voire supérieures dans la capitale.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 a concerné 1,7 % des locataires stables en 2010, soit environ 13 000 logements.

En 2010,

la principale (et presque unique) cause d'évolution des loyers est la progression du loyer lors d'un emménagement, les locataires stables ayant vu leur loyer presque inchangé.

- **Locataires stables**

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) a produit des valeurs trimestrielles peu élevées, voire négative pour un trimestre, en 2010 malgré une légère remontée au dernier trimestre (+ 1,1 % à partir du 14 octobre). L'IRL étant massivement utilisé pour les indexations des baux en cours ou arrivés à expiration, la hausse moyenne du loyer des locataires stables s'est élevée à 0,6 % en moyenne, soit une hausse mensuelle de 5 € en moyenne.

- **Emménagements de l'année**

Après deux années de mobilité très faible due à la dégradation de la situation économique régionale depuis le 2^{ème} semestre 2008, le taux de mobilité a retrouvé en 2010 son niveau d'avant crise et cette augmentation des volumes de logements offerts à la location est allée de pair avec la poursuite de la tension locative, au moins dans le centre de l'agglomération, comme en témoignent les hausses encore substantielles pratiquées lors des emménagements.

Ces augmentations ont été de 8,9 % dans la capitale (8,1 % en 2009), 5,4 % en petite couronne (6,4 % en 2009) et 3,4 % en grande couronne (2,7 % en 2009).

Pour 2011,

différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués dans un contexte d'amélioration du climat conjoncturel français mais face à un environnement international toujours incertain.

Le dynamisme retrouvé en 2010 par l'économie mondiale a entraîné une amélioration de la situation économique en France et tout particulièrement dans la région capitale pour laquelle les conjoncturistes anticipent une confirmation de la reprise et une nouvelle augmentation des effectifs salariés en 2011, sans dynamisme particulier cependant.

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 Ile-de-France, le parc de logements locatif privé 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 renforcement 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.

Les causes de cette érosion seront toujours à l'œuvre en 2011 :

- une nouvelle hausse du prix des logements en 2010, effaçant la baisse des années 2008-2009 et ayant amené les prix à des niveaux jamais atteints, incitant de nombreux bailleurs à vendre leur bien, ce dernier sortant dans une grande partie des cas du secteur locatif privé ;
- l'offre nouvelle liée au dispositif Scellier, même si elle sera effective en 2011, sera vraisemblablement insuffisante et le « verdissement » de ce dispositif dès 2011 va en réduire la portée à l'avenir.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2011.

- ***Du côté des prix***

L'IRL, calculé à partir de l'inflation, est reparti à la hausse depuis cinq trimestres maintenant et cette dernière s'accroît : + 1,6 % pour le 1^{er} trimestre 2011 (applicable depuis le 14 avril) avec des anticipations d'accélération de l'inflation en raison notamment de la hausse du prix des matières premières et des denrées alimentaires. Cette hausse de l'IRL se répercutera sur le loyer des locataires stables.

Par ailleurs même si sur certains segments de marché, les bailleurs seront amenés à revoir leurs prétentions à la baisse, pour autant il est peu vraisemblable que les loyers de marché baissent de façon généralisée en raison de la pénurie de l'offre face à une demande soutenue.

ANNEXES

**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 1999 | Janvier 2000 | Janvier 2001 | Janvier 2002 | Janvier 2003 | Janvier 2004 | Janvier 2005 | Janvier 2006 | Janvier 2007 | Janvier 2008 | Janvier 2009 | Janvier 2010 | Janvier 2011 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| PARIS | | | | | | | | | | | | | |
| Emménagés récents * : loyer en €/m ² | 13,8 | 14,2 | 15,1 | 16,2 | 16,8 | 17,6 | 18,2 | 18,6 | 19,2 | 20,2 | 21,4 | 21,8 | 22,6 |
| Ensemble des logements : loyer en €/m ² | 12,9 | 13,1 | 13,6 | 14,3 | 15,0 | 15,6 | 16,3 | 17,0 | 17,7 | 18,4 | 19,0 | 19,7 | 20,1 |
| Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ² | 10,0 | 10,5 | 11,3 | 11,8 | 12,5 | 13,0 | 13,3 | 14,1 | 14,6 | 15,3 | 15,8 | 16,2 | 16,4 |
| Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %) | + 6,6 | + 8,0 | + 10,8 | + 13,3 | + 11,9 | + 12,5 | + 12,2 | + 9,5 | + 8,8 | + 9,5 | + 12,4 | + 10,7 | + 12,4 |
| Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %) | + 35,3 | + 34,2 | + 33,5 | + 37,3 | + 34,5 | + 34,8 | + 37,3 | + 32,3 | + 31,9 | + 31,6 | + 35,3 | + 34,5 | + 37,7 |
| PETITE COURONNE⁽¹⁾ | | | | | | | | | | | | | |
| Emménagés récents * : loyer en €/m ² | 11,0 | 11,2 | 11,7 | 12,2 | 13,3 | 13,1 | 13,8 | 14,2 | 14,7 | 15,3 | 15,8 | 16,3 | 16,7 |
| Ensemble des logements : loyer en €/m ² | 10,4 | 10,5 | 10,9 | 11,2 | 11,7 | 12,2 | 12,6 | 13,2 | 13,6 | 14,1 | 14,5 | 14,9 | 15,2 |
| Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ² | 8,6 | 8,9 | 9,0 | 9,4 | 9,5 | 10,1 | 10,4 | 10,9 | 11,4 | 11,6 | 12,3 | 12,8 | 13,0 |
| Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %) | + 5,9 | + 6,7 | + 8,1 | + 8,7 | + 13,2 | + 7,6 | + 9,2 | + 7,3 | + 7,6 | + 8,8 | + 9,0 | + 9,0 | + 10,1 |
| Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %) | + 27,0 | + 25,2 | + 30,1 | + 29,8 | + 39,0 | + 29,5 | + 33,1 | + 29,9 | + 28,2 | + 31,9 | + 28,8 | + 27,2 | + 28,4 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

(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 2010, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

| | 2010 | | | | | | 2009 (rappel) | | |
|---------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| | Effectif (%) | Surface (m ²) | Loyer au 1/1/2010 (€/m ²) | Loyer au 1/1/2011 (€/m ²) | Evolution (%) | Contribution à la hausse | Effectif (%) | Evolution (%) | Contrib. hausse |
| PARIS | | | | | | | | | |
| Emménagement | 21,0 | 46 | 20,8 | 22,6 | + 8,9 | 1,8 | 19,0 | + 8,1 | 1,5 |
| Hausse article 17c* | 2,4 | 67 | 15,4 | 15,9 | + 3,2 | 0,0 | 2,3 | + 4,9 | 0,1 |
| Indexation selon IRL | 52,1 | 52 | 19,8 | 19,9 | + 0,3 | 0,2 | 58,3 | + 2,2 | 1,3 |
| Autre hausse | 7,9 | 51 | 18,6 | 19,1 | + 2,7 | 0,2 | 10,1 | + 3,9 | 0,4 |
| Sans évolution | 15,7 | 49 | 19,2 | 19,2 | 0,0 | 0,0 | 9,9 | 0,0 | 0,0 |
| Baisse en cours de bail | 0,9 | 48 | 21,0 | 20,5 | - 2,5 | - 0,0 | 0,4 | - 3,9 | - 0,0 |
| Total | 100,0 | 51 | 19,7 | 20,1 | + 2,2 | 2,2 | 100,0 | + 3,3 | 3,3 |
| PETITE COURONNE | | | | | | | | | |
| Emménagement | 21,3 | 51 | 15,9 | 16,7 | + 5,4 | 1,2 | 19,8 | + 6,4 | 1,2 |
| Hausse article 17c* | 0,9 | 61 | 13,1 | 13,6 | + 3,5 | 0,0 | 0,8 | + 5,1 | 0,0 |
| Indexation selon IRL | 53,4 | 55 | 14,9 | 15,0 | + 0,4 | 0,2 | 59,3 | + 2,2 | 1,4 |
| Autre hausse | 8,5 | 52 | 14,2 | 14,6 | + 2,9 | 0,2 | 8,2 | + 3,7 | 0,3 |
| Sans évolution | 15,0 | 51 | 14,3 | 14,3 | 0,0 | 0,0 | 11,5 | 0,0 | 0,0 |
| Baisse en cours de bail | 0,9 | 52 | 15,1 | 14,7 | - 2,7 | - 0,0 | 0,4 | - 4,0 | - 0,0 |
| Total | 100,0 | 53 | 15,0 | 15,2 | + 1,6 | 1,6 | 100,0 | + 2,9 | 2,9 |
| GRANDE COURONNE | | | | | | | | | |
| Emménagement | 27,1 | 58 | 13,3 | 13,8 | + 3,4 | 0,9 | 27,2 | + 2,7 | 0,7 |
| Hausse article 17c* | 0,2 | 70 | 11,3 | 11,7 | + 3,4 | 0,0 | 0,2 | + 5,0 | 0,0 |
| Indexation selon IRL | 34,2 | 63 | 13,0 | 13,0 | + 0,5 | 0,2 | 51,6 | + 2,1 | 1,1 |
| Autre hausse | 7,7 | 59 | 11,6 | 12,0 | + 3,9 | 0,3 | 2,7 | + 4,9 | 0,1 |
| Sans évolution | 29,6 | 60 | 11,9 | 11,9 | 0,0 | 0,0 | 17,9 | 0,0 | 0,0 |
| Baisse en cours de bail | 1,2 | 57 | 12,9 | 12,3 | - 4,7 | - 0,1 | 0,4 | - 6,3 | - 0,0 |
| Total | 100,0 | 61 | 12,6 | 12,8 | + 1,3 | 1,3 | 100,0 | + 1,9 | 1,9 |
| AGGLOMERATION PARISIENNE | | | | | | | | | |
| Emménagement | 22,4 | 51 | 16,7 | 17,8 | + 6,4 | 1,4 | 21,0 | + 6,2 | 1,3 |
| Hausse article 17c* | 1,3 | 66 | 14,7 | 15,2 | + 3,3 | 0,0 | 1,2 | + 5,0 | 0,0 |
| Indexation selon IRL | 48,9 | 55 | 16,5 | 16,6 | + 0,4 | 0,2 | 57,3 | + 2,2 | 1,3 |
| Autre hausse | 8,1 | 53 | 15,3 | 15,7 | + 3,0 | 0,2 | 7,8 | + 3,9 | 0,3 |
| Sans évolution | 18,3 | 54 | 14,9 | 14,9 | 0,0 | 0,0 | 12,3 | 0,0 | 0,0 |
| Baisse en cours de bail | 1,0 | 52 | 16,6 | 16,1 | - 3,1 | - 0,0 | 0,4 | - 0,4 | - 0,0 |
| Total | 100,0 | 54 | 16,1 | 16,4 | + 1,8 | 1,8 | 100,0 | + 2,9 | 2,9 |

* 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 2010 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2010.

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 1/1/2011</i> | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| PARIS | | | | | | |
| Surface moyenne en m ² | 25 | 42 | 63 | 88 | 142 | 46 |
| Loyer au m ² | 25,2 | 22,0 | 21,8 | 20,9 | 23,3 | 22,6 |
| Evolution (en %)* | + 7,3 | + 7,6 | + 8,1 | + 10,0 | + 11,3 | + 8,3 |
| PETITE COURONNE | | | | | | |
| Surface moyenne | 28 | 43 | 63 | 85 | 129 | 50 |
| Loyer au m ² | 19,5 | 16,8 | 15,2 | 15,9 | 18,5 | 16,7 |
| Evolution (en %)* | + 2,8 | + 5,2 | + 5,1 | + 3,1 | + 2,3 | + 4,2 |
| GRANDE COURONNE | | | | | | |
| Surface moyenne | 28 | 45 | 63 | 81 | 133 | 58 |
| Loyer au m ² | 18,6 | 14,8 | 12,9 | 12,0 | 13,5 | 13,8 |
| Evolution (en %)* | + 5,4 | + 5,5 | + 2,8 | + 1,1 | + 1,7 | + 3,3 |
| AGGLOMERATION PARISIENNE | | | | | | |
| Surface moyenne | 27 | 43 | 63 | 84 | 134 | 50 |
| Loyer au m ² | 21,7 | 18,3 | 16,6 | 15,4 | 17,6 | 17,8 |
| Evolution (en %)* | + 5,4 | + 6,3 | + 5,8 | + 4,4 | + 5,5 | + 5,7 |

* 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 1/1/2011</i> | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et plus | Ensemble |
|---|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| PARIS | | | | | | |
| Surface moyenne en m ² | 25 | 42 | 63 | 89 | 142 | 46 |
| Loyer au m ² | 25,2 | 22,0 | 22,0 | 20,8 | 23,0 | 22,6 |
| Evolution (en %)* | + 7,7 | + 8,0 | + 8,7 | + 12,4 | + 11,5 | + 8,9 |
| PETITE COURONNE | | | | | | |
| Surface moyenne | 28 | 44 | 63 | 84 | 127 | 51 |
| Loyer au m ² | 19,7 | 16,9 | 15,3 | 15,8 | 18,3 | 16,7 |
| Evolution (en %)* | + 3,6 | + 5,7 | + 6,4 | + 5,1 | + 5,2 | + 5,4 |
| GRANDE COURONNE | | | | | | |
| Surface moyenne | 29 | 45 | 63 | 81 | 128 | 58 |
| Loyer au m ² | 18,5 | 14,7 | 12,8 | 12,0 | 13,2 | 13,8 |
| Evolution (en %)* | + 5,3 | + 5,5 | + 2,7 | + 1,2 | + 2,3 | + 3,4 |
| AGGLOMERATION PARISIENNE | | | | | | |
| Surface moyenne | 27 | 43 | 63 | 84 | 131 | 51 |
| Loyer au m ² | 21,8 | 18,3 | 16,7 | 15,4 | 17,3 | 17,8 |
| Evolution (en %)* | + 5,9 | + 6,7 | + 6,5 | + 6,0 | + 6,4 | + 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