



OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS ■
agglomération parisienne

Présentation des derniers résultats de l'Olap
Intervention de Madame Cécile DUFLOT
Questions de la salle
Questions de la presse

OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS ■
agglomération parisienne

Les loyers des logements privés

Résultats de l'enquête 1er trimestre 2012

18 juillet 2012

Sabine Baietto-Beysson - Présidente de l'Olap

L'enquête de l'Olap

1 million de logements locatifs privés dans l'agglomération parisienne concentrés à Paris et dans l'ouest

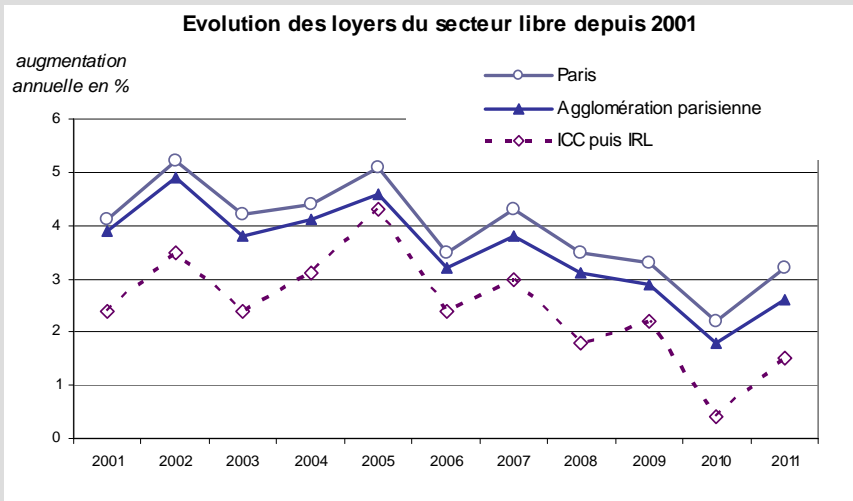
À Paris des logements petits (2/3 de 1 et 2 pièces) et anciens (72 % d'avant 49)

En grande couronne plus de la moitié de 3 pièces et plus et 80 % d'après 49

L'Olap réalise une enquête annuelle auprès des particuliers (bailleurs et locataires) et des professionnels (bailleurs et gestionnaires) sur un échantillon représentatif de 25 000 logements.

OLAP 2012

Une reprise en 2011 après trois ans de décélération en Ile-de-France



OLAP 2012

Les deux composantes de l'évolution des loyers

L'évolution générale des loyers résulte de :

- celle des locataires en place (proche de l'évolution moyenne de l'IRL)
- celle constatée en cas de changement de locataire dans l'année (relocations ou emménagés de l'année)

En 2012 : 2,6 % en moyenne dans l'agglomération

+ 1,4 % en moyenne pour les locataires stables

+ 7,3 % pour les emménagés de 2011 (par rapport à l'ancien locataire):

- + 10,8 % à Paris
- + 7,0 % en petite couronne
- + 1,9 % en grande couronne.

Le saut à la relocation

le « **saut à la relocation** » mesure l'écart, pour un même logement entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouveau (loyer de marché).

l'**évolution des loyers** dits « **de marché** » mesure l'écart entre les loyers des emménagés de l'année comparés aux loyers des emménagés de l'année précédente

Pour Paris : 10,8 % de saut à la relocation en 2011 et 3,5 % de hausse des loyers de marché



Les facteurs explicatifs du niveau des loyers

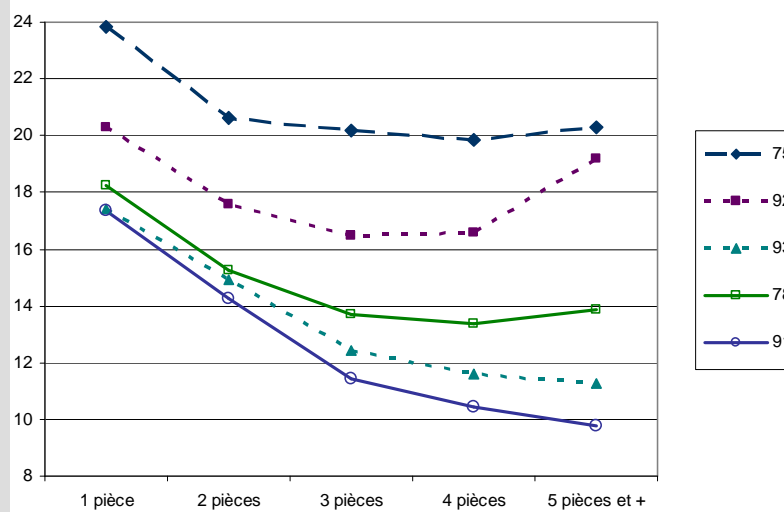
Les niveaux de loyer d'un logement locatif privé dépendent principalement de :

- la taille du logement,
- la localisation,
- l'ancienneté du locataire dans le logement,

Et en second rang des caractéristiques du logement (époque de construction, ascenseur, gardien, isolation thermique...).

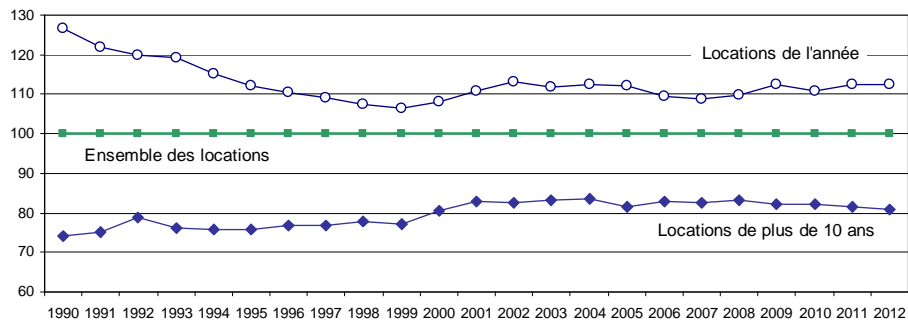
L'influence de la taille et de la localisation

Loyer au m² selon le nombre de pièces et le département
(tous locataires)



L'effet de l'ancienneté

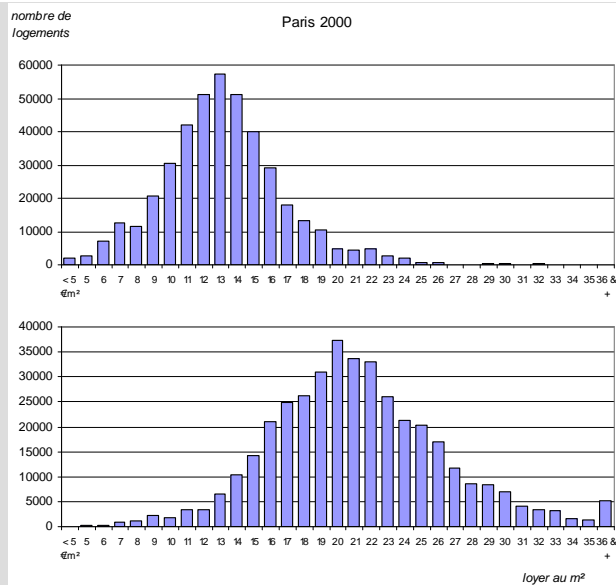
Loyer à Paris selon l'ancienneté du locataire depuis 1990 (base 100 = ensemble des locataires)



OLAP 2012

De moins en moins de logements privés à faible loyer

Dispersion des loyers à Paris en 2000 et en 2012










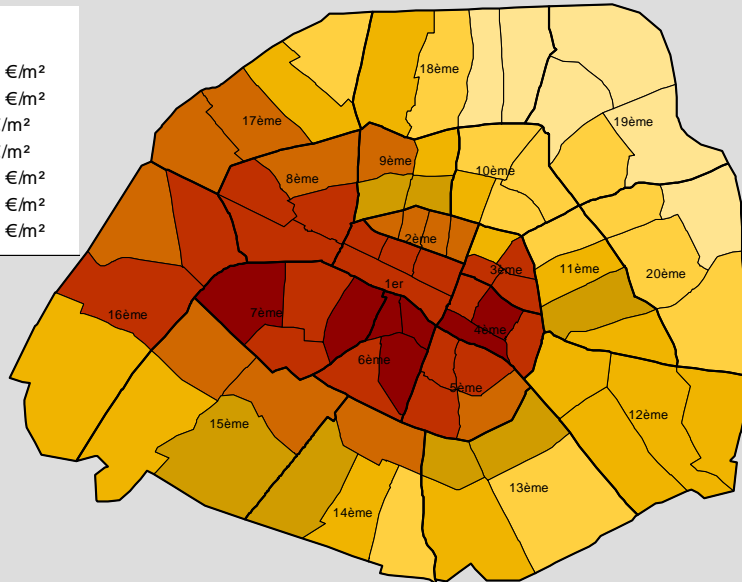
OLAP 2012

Une analyse du marché selon les 80 quartiers parisiens

Loyer moyen de marché des 2 pièces par quartier parisien

Loyer au m²

	de 18 à 20,5 €/m ²
	de 20,5 à 22 €/m ²
	de 22 à 23 €/m ²
	de 23 à 24 €/m ²
	de 24 à 25,5 €/m ²
	de 25,5 à 28 €/m ²
	de 28 à 35,5 €/m ²



OLAP 2012

Une application smartphone pour les loyers de marché hors charges



Niveaux de loyers

Quartier
Des Arts et Metiers

Nombres de pièces

1 pièce

1 2 3 4 et +

Valeur basse : 18,7 €/m²

Moyenne : 21,8 €/m²

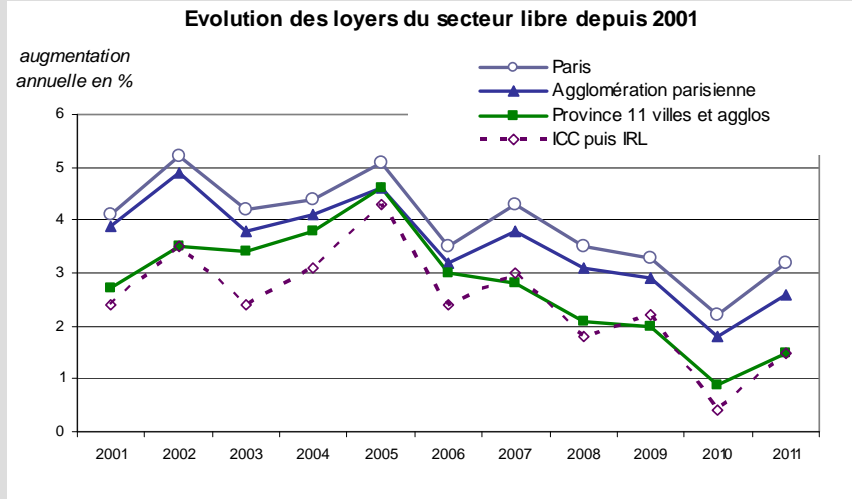
Valeur haute : 25,4 €/m²

Source : Modèle Melodème OLAP

PARTAGER

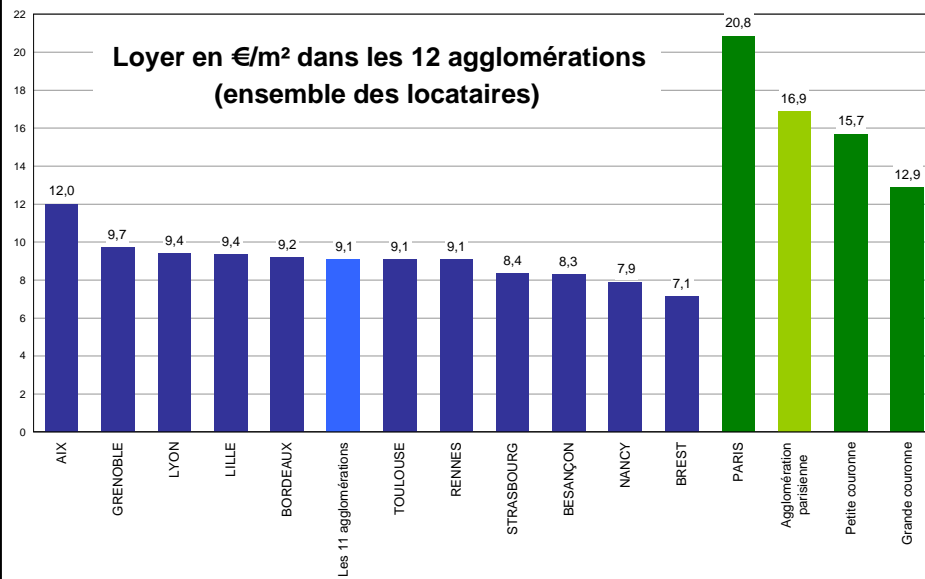
OLAP 2012

Comparaisons Paris - province



OLAP 2012

Des loyers au m² du simple au double en moyenne



OLAP 2012



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Intervention de Madame Cécile DUFLOT

Ministre de l'égalité des territoires et du Logement

18 juillet 2012



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

Questions de la salle

18 juillet 2012



Questions de la presse

18 juillet 2012