

L'observation des loyers à Paris

Principaux résultats de l'enquête 2016

Présentation de Geneviève PRANDI
Directrice de l'Olap

8 novembre 2016

Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
- II. Principaux résultats de l'enquête 2016
 - I. Les caractéristiques du parc
 - II. Le niveau et l'évolution des loyers

Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
- II. Principaux résultats de l'enquête 2016
 - I. Les caractéristiques du parc
 - II. Le niveau et l'évolution des loyers

L'Olap

Association loi de 1901 créée en 1987

Champ d'observation jusqu'en 2013 : les loyers du parc privé non meublé de l'agglomération parisienne

Extensions de champ depuis la loi ALUR :

- les meublés
- les logements hors agglomération.

Agréments délivrés par le Ministère chargé du logement :

- le 22 décembre 2014 pour Paris
- le 29 juin 2016 pour le reste de l'agglomération.

Les missions et travaux de l'Olap

Trois missions principales :

- fourniture de références de loyer (mission originelle)
- réalisation d'un rapport annuel sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne
- établissement de médianes pour l'encadrement des loyers

Accessoirement :

- des études
- des partenariats de recherche

La méthodologie de l'Olap

La méthode développée par l'Olap a fait l'objet d'une reconnaissance officielle par le Cnis dans son avis du 27 mars 2013.

L'Olap est le seul organisme ayant été étalonné par le Cnis à ce jour.

Cette méthodologie est utilisée pour le traitement du panel et le calcul des niveaux et évolutions diffusés par l'Olap.

Parallèlement l'Olap applique les prescriptions nationales du réseau des OLL pour le calcul des médianes utilisées pour l'encadrement.

Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
- II. Principaux résultats de l'enquête 2016
 - I. Les caractéristiques du parc
 - II. Le niveau et l'évolution des loyers

Les caractéristiques du parc locatif parisien

Le parc est de petite taille et ancien à Paris, de plus en plus grand et récent quand on s'éloigne du centre.

A Paris : 2/3 de 1 et 2 pièces et plus de 60 % de logements d'avant 1946 (logements non meublés).

En grande couronne : plus de la moitié de 3 pièces et plus et plus de 80 % d'après 1946.

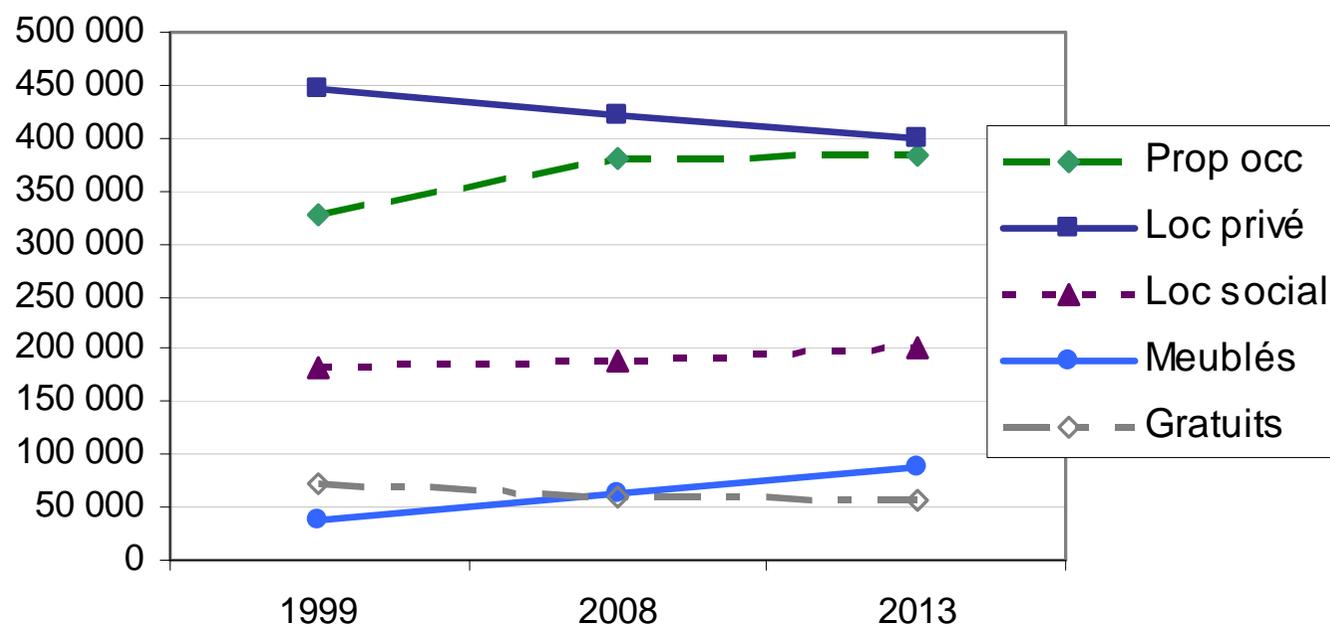
Malgré cela, un faible taux de mobilité à Paris : 20 – 21 % selon les années

A Paris, près d'un logement du parc locatif privé sur cinq est un meublé

Les caractéristiques du parc locatif parisien

Un parc de 400 000 logements locatifs privés non meublés à Paris d'après le dernier recensement,

Parc en réduction : - 11 % par rapport à 1999, au profit des meublés, de la propriété occupante et du parc social



Source : Insee – RGP1999 – RP 2008 et 2013

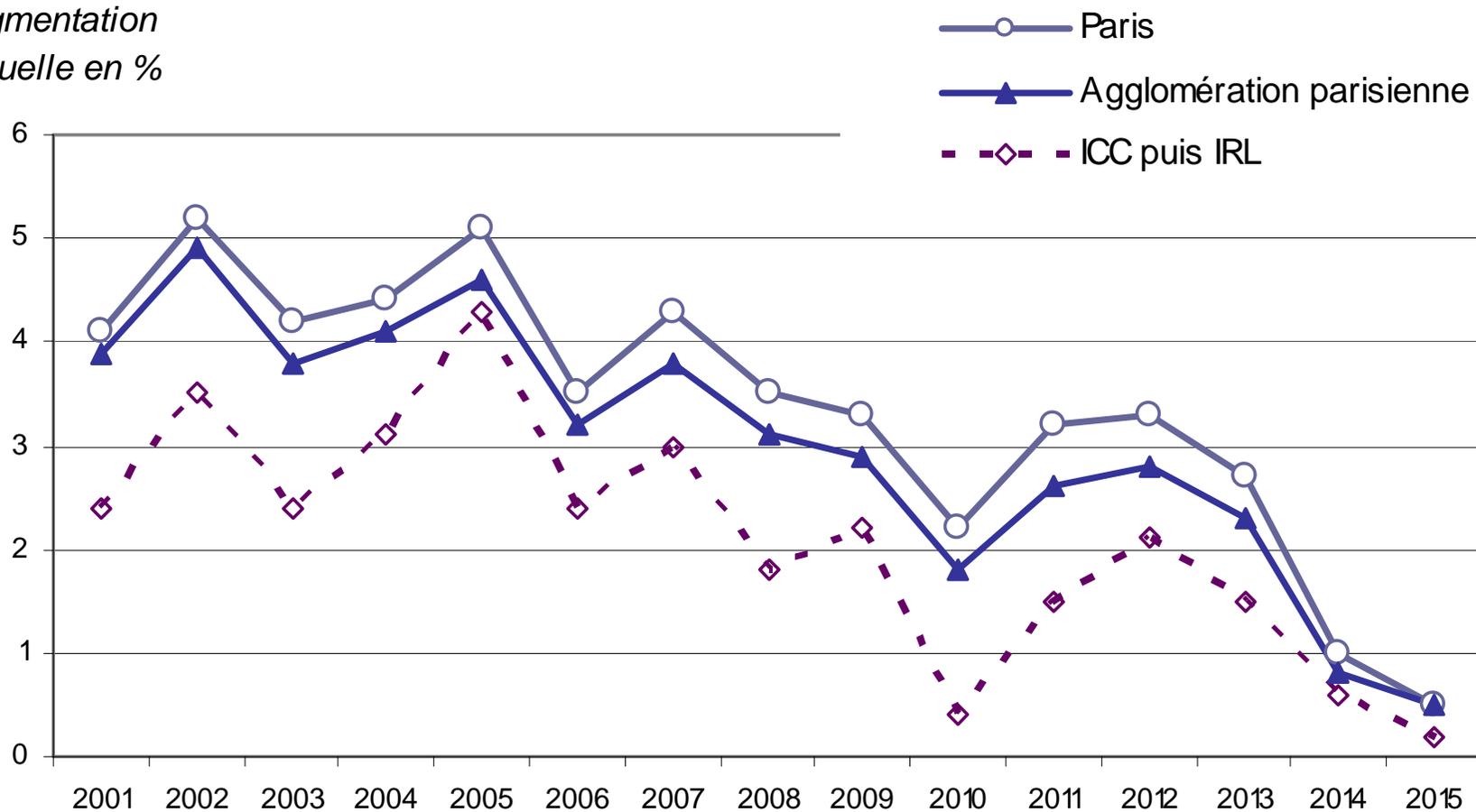
Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
- II. Principaux résultats de l'enquête 2016
 - I. Les caractéristiques du parc
 - II. Le niveau et l'évolution des loyers

En 2015, la plus faible évolution depuis 2001

Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2001 + 0,5 %

*augmentation
annuelle en %*



L'évolution des loyers

L'évolution des loyers lors d'un emménagement a été en 2015 plus faible à Paris qu'en petite couronne :

+ 1 % contre + 1,7 %

En raison d'une part plus importante de relocations à la baisse à Paris (30 %) qu'en petite couronne (21 %).

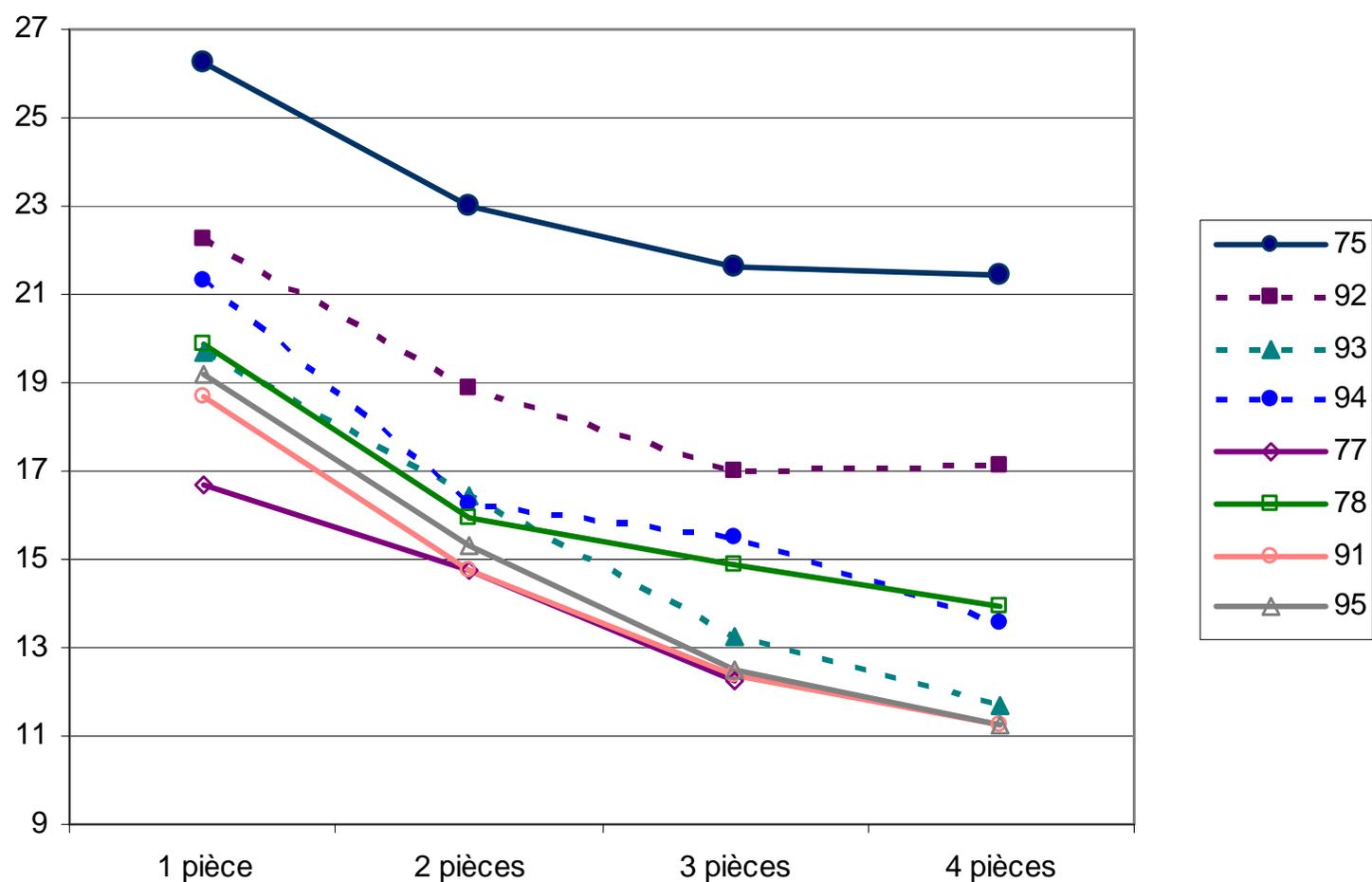
A Paris, effet additionnel de l'encadrement en niveau depuis le 1er août 2015, conjugué aux effets de la conjoncture économique qui reste morose et du décret annuel d'encadrement de l'évolution des loyers en cas de relocation

Le niveau des loyers à Paris

Ensemble des logements	1 128 €	50 m ²	22,7 €/m ²
1 pièce	663 €	25 m ²	26,3 €/m ²
2 pièces	958 €	42 m ²	23,0 €/m ²
3 pièces	1 352 €	63 m ²	21,6 €/m ²
4 pièces	1 938 €	90 m ²	21,4 €/m ²
5 pièces et plus	2 893 €	135 m ²	21,4 €/m ²

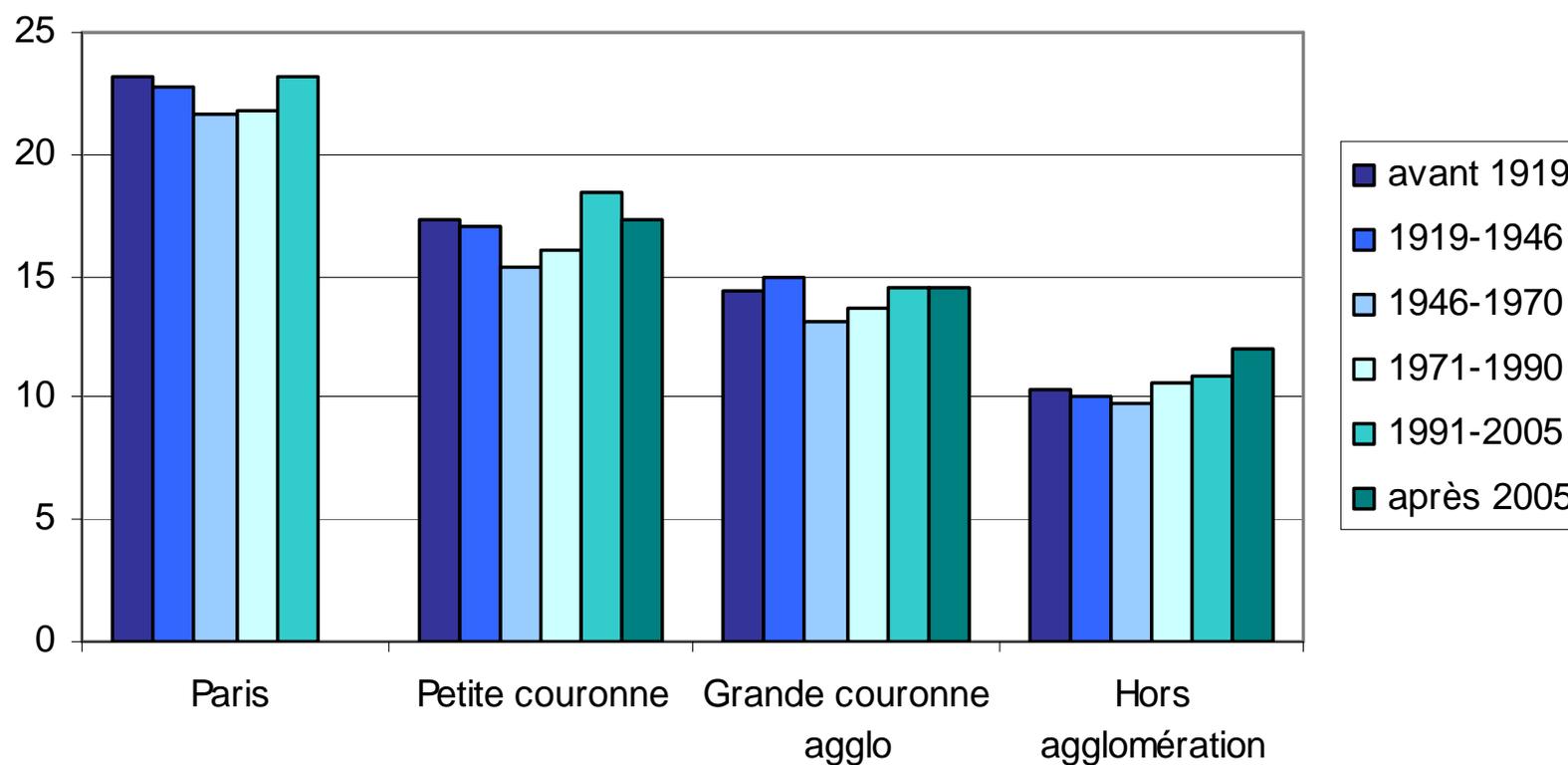
Le niveau des loyers – effet localisation et taille

Loyer moyen en €/m² début 2016 par département et nombre de pièces dans l'agglomération parisienne



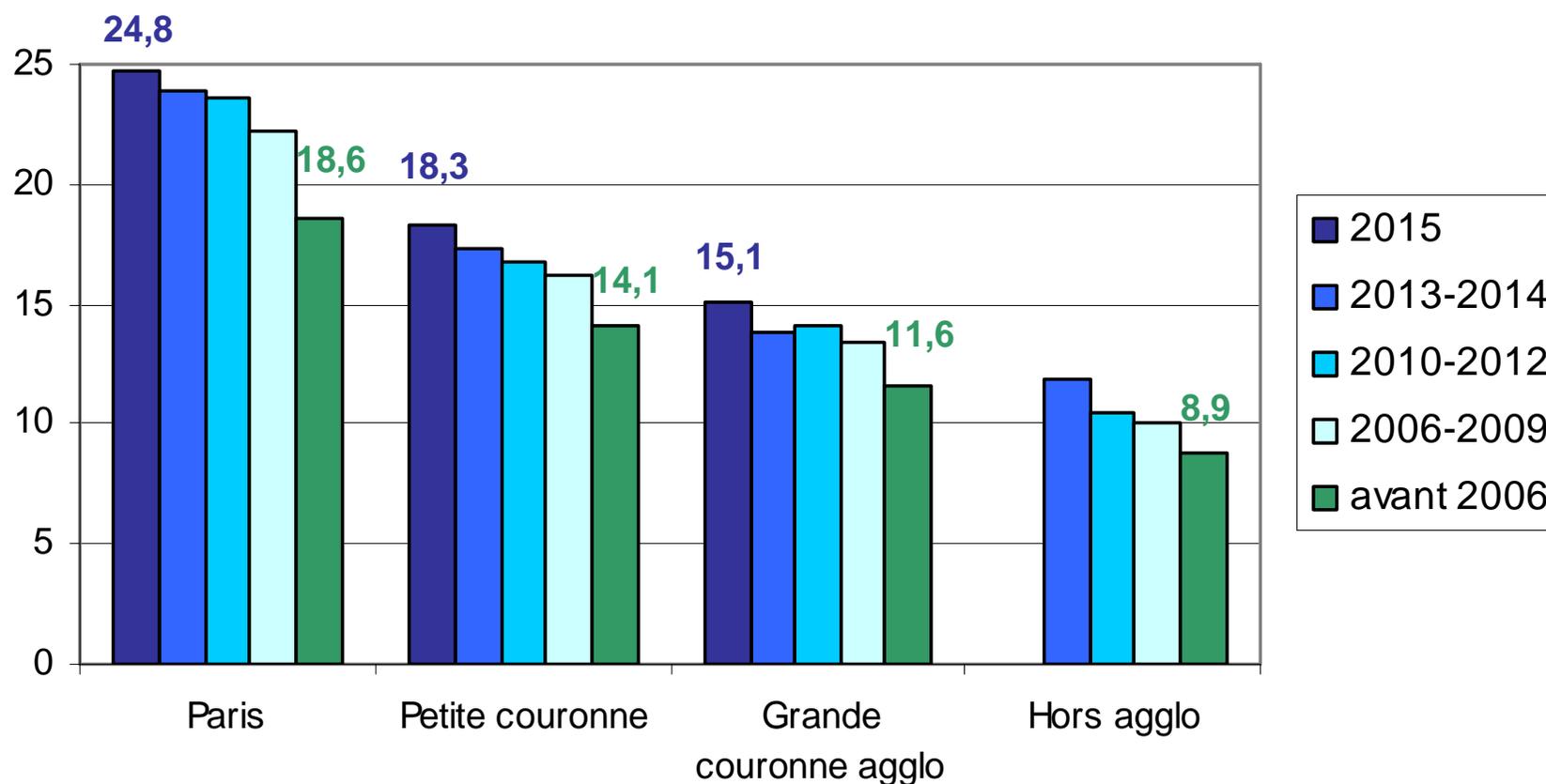
Les niveaux – effet époque de construction

Loyer moyen en €/m² début 2016 selon l'époque de construction dans la région Ile-de-France



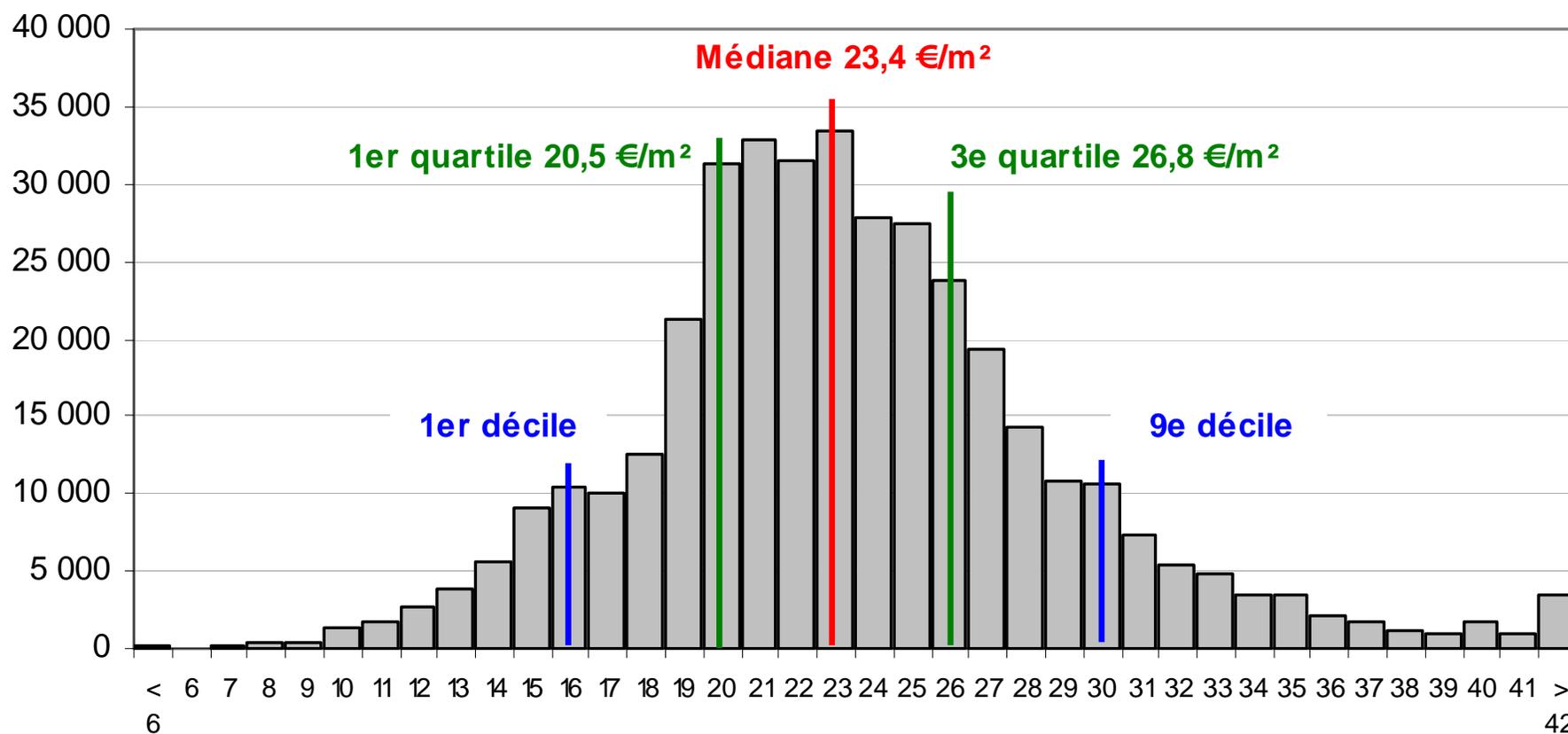
Les niveaux – effet ancienneté du locataire

Loyer moyen en €/m² début 2016 selon l'ancienneté du locataire dans la région Ile-de-France



La dispersion des loyers à Paris

Répartition des logements par tranche de 1 € de loyer au m² début 2016



Pour plus de précisions

Geneviève PRANDI

genevieve.prandi@i-carre.net

01 40 56 01 47

www.observatoire-des-loyers.fr

OLAP