

ÉVOLUTION EN 2022 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Juillet 2023

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2023, une enquête sur l'évolution en 2022 des loyers du secteur locatif privé non meublé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs. Les 11 352 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 3 976 enquêtes pour 370 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/93^e,
- 5 067 enquêtes pour 445 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/88^e,
- 2 309 enquêtes pour 285 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/123^e.

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 2023 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 de plus d'un million de logements.

Collecte, traitement des données et résultats conformes à la méthodologie ayant fait l'objet de l'avis du Cnis du 27 mars 2013 renouvelé en février 2020 sur la qualité de la production statistique de l'Olap.

Consulter l'avis du Cnis sur notre site :
<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>

Recensement rénové de la population – incidence sur les données Olap

Les échantillons et les marges de calage sont actualisés tous les ans avec les résultats du recensement rénové année N, disponibles au 2^e semestre N+3, et avec Filocom.

Le nombre de logements par zone (Paris, petite couronne, grande couronne) est actualisé le cas échéant :

- le parc de Paris est périodiquement revu à la baisse passant de 390 000 logements en 2015 à 370 000 en 2023,
- depuis 2017, les nombres de logements en petite et grande couronnes sont régulièrement revus à la hausse passant, de 2017 à 2023, respectivement de 400 000 à 445 000 et de 230 000 à 285 000.

Pour mémoire, les époques de construction ont été alignées sur celles d'Eurostat en 2014.

Loi Alur puis Elan et article 17c - convention

L'ancien article 17c est devenu l'article II du 17-2 depuis la publication de la loi Alur. Par convention, les tableaux et le texte de ce rapport ont retenu l'ancienne dénomination : article 17c.

En raison de la quasi disparition du recours à cette disposition, certains résultats ne sont plus diffusés.

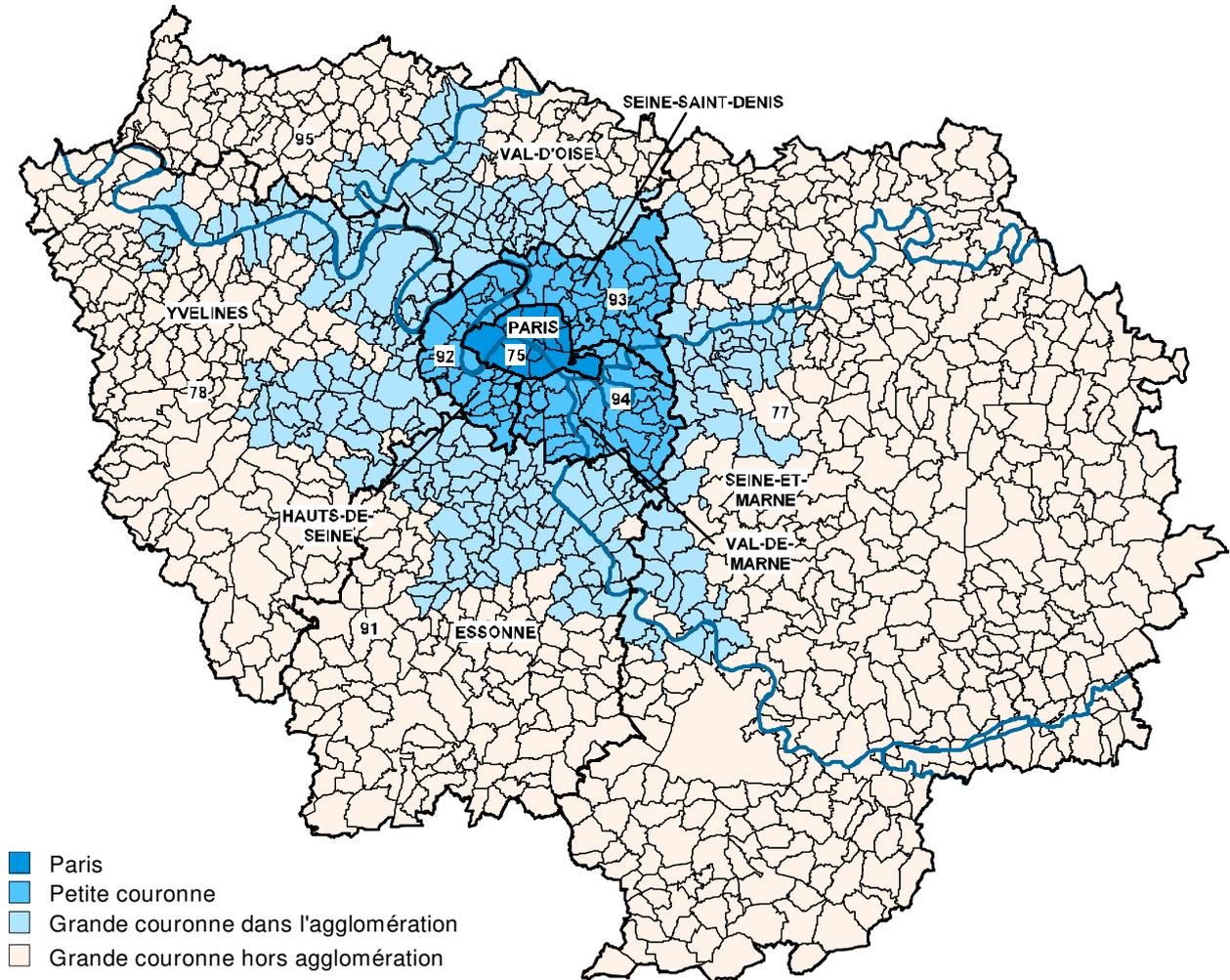
Résultats

Les indicateurs statistiques retenus sont les moyennes : loyer moyen hors charges, surface moyenne et loyer au m² moyen, et non les médianes.

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

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

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



SOMMAIRE

PRINCIPAUX RÉSULTATS p 5

1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2022 : + 2,4 %
2. Hausse de 1,8 % pour les locataires stables et de 4,5 % pour les locataires mobiles
 2. 1. Les locataires stables
 2. 2. Les emménagés de l'année

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2022 p 9

- I.1. Tension dans l'ensemble de l'agglomération en 2022*
- I.2. La hausse des loyers de relocation supérieure à celle de 2021*
- I.3. Encore peu de premières locations en 2022*
- I.4. La dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire*

II - LES BAUX EN COURS EN 2022 p 17

- II.1. Plus de neuf baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL*
- II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour 9 % des baux en cours*

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2022 p 19

- III.1. Plus de neuf baux sur dix reconduits avec au plus une simple indexation du loyer*
- III.2. Une application de l'article 17c en quasi extinction*
- III.3. 7,8 % des renouvellements avec une hausse différente de l'IRL sans signature d'un nouveau contrat*

CONCLUSION p 23

ANNEXES p 26

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2022 : + 2,4 %

Au cours de l'année 2022, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 2,4 % dans l'agglomération parisienne, avec, comme depuis 2018, des évolutions proches sur les trois zones : 2,5 % à Paris, 2,3 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et dans la partie agglomérée de la grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale est en nette reprise sur 2021 (+ 0,8 %) et 2020 (+ 1,2 %), de façon uniforme à Paris et dans les deux couronnes de l'agglomération.

Elle résulte pour l'essentiel de la progression des Indices de Référence des Loyers (IRL) en 2022 (+ 2,5 % en moyenne contre + 0,4 % en 2021) accompagnée de la progression des loyers des nouveaux emménagés.

La hausse des loyers privés est ainsi en 2022 proche de celle de l'IRL et très inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ qui s'établit à 6 %, en raison du blocage de l'indexation IRL à 3,5 % (article 12 de la loi 2022-1158 du 16 août 2022), avec effet rétroactif au 1er juillet.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2023 est de 1 014 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 19,3 €/m².

Tableau n° 1. :

Evolution des loyers du parc privé en 2022 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	50	52	57	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2022				
en €	1 201	916	835	991
en €/m ²	24,1	17,6	14,7	18,8
Loyer mensuel moyen au 1/1/2023				
en €	1 230	937	855	1 014
en €/m ²	24,7	18,0	15,0	19,3
Evolution annuelle en 2022				
en %	+ 2,5	+ 2,3	+ 2,3	+ 2,4
en €/m ²	+ 0,6	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,5
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2022)	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,5
Rappel : Evolution en 2021				
en %	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,9	+ 0,8
en €/m ²	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,1	+ 0,1
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2021)	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,5	+ 0,4

* hausse moyenne constatée auprès des locataires, la valeur moyenne est fonction de la répartition des baux au cours de l'année

¹ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2021 et 2022.

Du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023, le loyer mensuel moyen hors charges augmente :

- à Paris : de 24,1 €/m² à 24,7 €/m²,
- en petite couronne : de 17,6 €/m² à 18,0 €/m²,
- en grande couronne : de 14,9 €/m² à 15,0 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 230 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 937 € pour 52 m² en petite couronne,
- 855 € pour 57 m² en grande couronne.

La hausse de loyer en 2022 a été en moyenne légèrement inférieure à celle de l'IRL et légèrement plus élevée dans le centre de l'agglomération qu'en périphérie.

2. Hausse de 1,8 % pour les locataires stables et de 4,5 % pour les locataires mobiles

2.1. Les locataires stables

En 2022, huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et plus de sept sur dix en grande couronne ont conservé leur occupant (bail en cours, reconduit tacitement ou renouvelé).

L'indexation sur l'IRL reste la règle à Paris (65 % des cas) et, dans une moindre mesure, en petite couronne (près de 60 %) alors qu'en grande couronne le loyer n'augmente pas dans un cas sur deux.

Les variations de l'IRL sur les quatre trimestres de 2022 sont :

- + 0,42 % applicable du 1^{er} au 13 janvier,
- + 1,61 % du 14 janvier au 14 avril,
- + 2,48 % du 15 avril au 12 juillet,
- + 3,60 % du 13 juillet au 14 octobre, remplacé par
- + 3,50 % du 1^{er} juillet au 31 décembre.

L'IRL de + 3,6 % a été très peu utilisé en raison du blocage rétroactif de l'IRL à + 3,5 %.

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.

Par ailleurs, dans les territoires encadrés la possibilité de monter le loyer au loyer de référence minoré est très peu utilisée par les bailleurs, de même que celle des locataires de contester un loyer au dessus du loyer de référence majoré.

2.2. Les emménagés de l'année

En 2022, le loyer moyen des emménagés de l'année a progressé de 4,5 % sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse est en nette reprise sur celle de 2021 (+ 1,9 %) dans un contexte d'IRL plus élevé. Il faut remonter à 2013 pour constater une hausse plus importante : + 5,2 %.

Comme en 2020 et 2021, c'est à Paris que l'évolution est la plus faible : + 4,0 % contre + 4,6 % en petite couronne et + 5,0 % en grande couronne.

Une hausse légèrement plus modérée à Paris...

La hausse est moins marquée à Paris que dans l'ensemble de l'agglomération depuis trois ans. Elle est cependant très supérieure à celle de 2021 (+ 1,0 %) et proche de celle de 2018 : + 4,1 %, mais reste très inférieure à celles de la période 2000-2013 : entre 6,6 % et 11,9 % annuellement.

On peut voir dans ce résultat l'effet modérateur de l'encadrement des loyers de nouveau appliqué depuis le 1^{er} juillet 2019², difficile à isoler cependant de l'effet de la crise sanitaire sur le marché de la location privée avec en particulier les moindres locations aux étudiants ou le développement du télétravail auquel s'ajoute depuis le 25 août 2022 l'interdiction de réviser le loyer des passoires thermiques (F et G).

Malgré la reprise de 2022 l'évolution des loyers parisiens de ces huit dernières années s'inscrit ainsi en net recul sur la période précédente.

...qu'en petite et grande couronnes

En petite couronne, on enregistre une hausse plus élevée qu'à Paris, proche de celles de 2020 (4,4 %) et 2019 (4,3 %) et très supérieure à 2021 (+ 1,9 %).

La grande couronne affiche une valeur très supérieure à celle des années précédentes et la plus élevée de l'agglomération, là aussi en nette reprise sur les années précédentes. Une des explications de cette hausse plus élevée est la recherche par les ménages de plus d'espace notamment pour télétravailler dans de meilleures conditions.

Dans un contexte de reprise de l'activité en Ile-de-France depuis 2021 à la sortie de la crise sanitaire, les loyers des nouveaux emménagés ont ainsi augmenté légèrement plus que l'IRL et de façon plus marquée en périphérie que dans la capitale, tout en restant en dessous de l'inflation.

² Pour mémoire, l'encadrement des loyers, annulé par le tribunal administratif le 28 novembre 2017, n'a pas été appliqué à Paris en 2018. Il est de nouveau instauré dans les mêmes conditions à partir du 1^{er} juillet 2019.

Tableau n° 2 :

Evolution des loyers en 2022 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2022						2021 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2022 (€/m²)	Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	18,9	46	25,4	26,4	+ 4,0	0,7	19,9	+ 1,0	0,2
Expiration du bail	18,0	51	23,6	24,1	+ 2,0	0,4	17,5	+ 0,4	0,1
Bail en cours	63,1	51	23,9	24,4	+ 2,1	1,4	62,6	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	50	24,1	24,7	+ 2,5	2,5	100,0	+ 0,6	0,6
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,1	47	19,5	20,4	+ 4,6	0,9	18,2	+ 2,9	0,5
Expiration du bail	21,6	53	17,2	17,5	+ 1,7	0,4	21,2	+ 0,4	0,1
Bail en cours	59,3	53	17,2	17,5	+ 1,7	1,0	60,6	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	52	17,6	18,0	+ 2,3	2,3	100,0	+ 0,9	0,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,5	56	15,0	15,8	+ 5,0	1,3	26,8	+ 1,8	0,6
Expiration du bail	14,1	57	14,4	14,6	+ 1,4	0,2	14,5	+ 0,3	0,0
Bail en cours	59,4	57	14,6	14,8	+ 1,4	0,8	58,7	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	57	14,7	15,0	+ 2,3	2,3	100,0	+ 0,9	0,9
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,0	50	19,5	20,4	+ 4,5	0,9	21,0	+ 1,9	0,4
Expiration du bail	18,4	53	18,6	19,0	+ 1,8	0,4	18,2	+ 0,4	0,1
Bail en cours	60,6	53	18,7	19,0	+ 1,8	1,1	60,8	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	53	18,8	19,3	+ 2,4	2,4	100,0	+ 0,8	0,8

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2022

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2022, contre près d'un sur quatre en 1998.

Depuis 2001, le niveau de plus en plus élevé des loyers proposés, malgré la modération constatée depuis neuf ans, ainsi que les conséquences de la crise sanitaire (développement du télétravail...) freinent les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2022 à un niveau bas à 21 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération (19 % à Paris et en petite couronne), sans toutefois atteindre le point bas de 2012 (20 %).

Au-delà du contexte de sortie de crise sanitaire et de remontée de l'inflation peu favorable à la mobilité des ménages en 2022, cette faible part d'emménagements traduit le manque persistant de fluidité du marché locatif privé à Paris et en petite couronne.

Le loyer moyen des emménagés de 2022 est de 20,4 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2023.

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent, le reste correspondant à des premières mises en location.

Dans le premier cas, les décrets annuels³ ont limité la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire à l'IRL sauf loyer manifestement sous évalué ou gros travaux ; dans le second, le niveau des loyers a été fixé librement entre les parties, en respectant l'encadrement en niveau dans les territoires encadrés.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (26,4 €/m² à Paris, 20,4 €/m² en petite couronne, 15,8 €/m² en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

Le loyer au m² décroît 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.

La dégressivité du loyer au m² avec la surface provient 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.

De plus, comme la mobilité est plus forte dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter le loyer, d'où un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé, ce qui est toutefois plus rarement le cas avec le décret annuel pris depuis juillet 2012.

Un phénomène spécifique à l'agglomération parisienne vient contrarier cette loi générale : la cherté relative des plus grands logements dont la qualité et la rareté poussent les loyers à la hausse. Ainsi les quatre pièces et plus atteignent des niveaux de loyer proches, voire supérieurs à ceux des trois pièces.

³ des 29 juin 2021 et 29 juillet 2022

Tableau n° 3. :**Loyers moyens en janvier 2023 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2023</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	29,9	26,7	24,3	24,8**	25,9**	26,4
Ensemble des logements	28,4	25,1	23,6	22,5	23,8	24,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	24,1	21,0	18,6	18,5	20,5	20,1
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	23,6	20,8	19,0	18,8**	19,4**	20,4
Ensemble des logements	22,3	19,1	16,9	15,9	17,0	18,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	20,2	17,3	14,9	14,2	14,2	15,8
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	20,3**	16,5	15,1	ND	ND	15,8
Ensemble des logements	20,3	16,4	14,2	12,5	14,7	15,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,4	16,7	12,4	11,2	11,4**	12,9
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	24,9	21,3	18,4	18,1	19,8	20,4
Ensemble des logements	24,3	20,6	17,9	16,6	18,7	19,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	21,3	18,2	15,2	14,4	15,3	16,2

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2022

** Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND : non diffusé

1.1. Tension dans l'ensemble de l'agglomération en 2022

En 2022, la hausse des loyers des nouveaux emménagés est, à 4,5 %, en nette reprise par rapport à 2021 (+ 1,9 %) et est toujours supérieure à la valeur moyenne de l'IRL (+ 2,5 %) mais reste néanmoins inférieure à l'inflation (+ 6 %).

C'est en grande couronne que la progression a été la plus forte (5,0 %) contre 4,6 % en petite couronne et 4,0 % à Paris.

L'écart à l'IRL (défini comme le différentiel d'augmentation au-delà de l'IRL) est de 1,5 % à Paris, 2,1 % en petite couronne et 2,5 % en grande couronne. Il se situe dans la fourchette des dernières années après être descendu aux environs de 1 % en 2014-2015.

La relative modération des hausses constatées traduisent les effets des décrets annuels limitant les évolutions lors des relocations et, pour les territoires encadrés, les arrêtés préfectoraux des loyers de référence dans un contexte de poursuite de la reprise de l'économie francilienne malgré la montée des prix notamment de l'énergie.

Mais ces hausses toujours supérieures à l'IRL illustrent aussi la tension sous-jacente du marché locatif privé dans un contexte d'insuffisance persistante de l'offre face à la demande.

Les causes de l'insuffisance de l'offre sont à la fois :

- Structurelles avec la poursuite de plusieurs 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 ;
 - Le passage de location non meublée à meublée dans le centre de l'agglomération se traduit par une offre meublée représentant désormais à Paris plus du quart de l'offre non meublée ;
- Et conjoncturelles :
 - Des retards et/ou annulations de programmes de logements neufs en raison de la hausse du coût et des délais de livraison des matériaux et matières premières, et d'une pénurie de main d'œuvre dans certains métiers ;
 - Le dynamisme du marché des transactions immobilières, malgré la légère baisse des prix constatée à Paris, porté en 2022 par les utilisateurs, a, dans le parc ancien, contribué à réduire le parc locatif en dégradant la rentabilité de l'investissement locatif, ce qui a favorisé le passage de certains biens en propriété occupante ;
 - L'encadrement des loyers à Paris et dans 18 communes de Seine-Saint Denis qui peut détourner certains investisseurs de ces communes
 - L'anticipation de l'interdiction de louer les logements ayant un DPE G pouvant se traduire par la réalisation de travaux importants donc l'indisponibilité du logement pour la location, ou la mise en vente, entraînant le cas échéant une sortie du parc locatif privé.

1.2. La hausse des loyers de relocation supérieure à celle de 2021

L'année 2022 enregistre une hausse des loyers de relocation supérieure à celle de 2021 : 4,3 % contre 1,5 % mais avec un IRL aux variations plus fortes (2,5 % en moyenne en 2022 contre 0,4 % en 2021).

En 2022, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- + 4,2 % à Paris (le loyer passe de 25,3 €/m² à 26,3 €/m²),
- + 4,1 % en petite couronne (le loyer passe de 19,6 €/m² à 20,4 €/m²),
- + 4,6 % en grande couronne (le loyer passe de 15,0 €/m² à 15,7 €/m²).

Les loyers au m² initiaux des relocations de 2022 sont systématiquement supérieurs au loyer moyen de début 2022 de la même zone en raison notamment de leur surface moyenne plus faible.

L'écart entre les loyers de relocation de Paris et de la grande couronne varie sur la période 2003-2022 dans une fourchette de 53 à 70 % (68 % en 2022).

L'écart avec la petite couronne est moindre (29 % en 2022) et s'est réduit par rapport à la période 2004-2021 : 32 à 39 %.

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

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	46	44	45	46	47	47	56	58	56
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	25,3	25,9	25,5	19,6	19,4	18,4	15,0	16,9	15,5
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	26,3	26,2	26,0	20,4	19,9	19,2	15,7	17,1	16,0
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	50	50	50	52	53	53	57	57	57
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	24,1	23,9	23,7	17,6	17,5	17,2	14,7	14,8	14,5
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	24,7	24,1	24,0	18,0	17,6	17,4	15,0	14,9	14,6
Ecart (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 4,9	+ 8,4	+ 7,4	+ 11,4	+ 11,2	+ 7,2	+ 2,3	+ 14,4	+ 7,3
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 9,4	+ 9,4	+ 9,8	+ 16,1	+ 14,0	+ 11,9	+ 7,1	+ 15,8	+ 10,3
- le loyer moyen en fin d'année	+ 6,8	+ 8,7	+ 8,6	+ 13,4	+ 12,9	+ 10,3	+ 4,6	+ 14,7	+ 9,0

* 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).

Deux tiers des logements reloués en 2022 avec une hausse au plus égale à l'IRL...

43 % des relocations se sont conclues avec une hausse égale à l'IRL et 22 % sans hausse, voire avec une baisse de loyer. Parmi ces relocations à loyer identique figurent les loyers subissant le gel des loyers depuis le 25 août 2022 pour les DPE F et G.

... les baisses de loyer concernant 9 % des relocations

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, sont moins nombreuses qu'en 2021 : 22 % contre 28 %.

En raison vraisemblablement de l'arrêté d'encadrement en vigueur dans la capitale, ce phénomène de baisse des loyers est un peu plus fréquent à Paris : 12 %.

Il convient de noter qu'une part de ces baisses est en réalité un arrondi à l'euro inférieur lors de la fixation du loyer de relocation.

Près de trois relocations sur dix avec une hausse supérieure à l'IRL sans travaux importants

Les relocations avec une hausse supérieure à l'IRL non justifiées par des travaux importants, ont été plus fréquentes en 2022 (29 %) qu'en 2021 (23 %) mais moins nombreuses qu'en 2020 (44 %) et 2019 (33 %).

Les trois composantes de l'agglomération sont concernées. A Paris, la part des bailleurs recourant à ce type de hausse a été de 28 % (contre 25 % en 2021 et 51 % en 2020), en petite couronne de 26 % (contre 25 % en 2021 et 38 % en 2020) et en grande couronne de 34 %.

On ne peut exclure au vu de cette augmentation des hausses supérieures à l'IRL sans travaux une volonté de certains bailleurs de compenser la modération pratiquée lors de la crise sanitaire.

La hausse pratiquée est de même ampleur à Paris (4,2 %) et en petite couronne (4,1 %) et plus marquée en grande couronne (4,6 %).

5,5 % des relocations conclues après des travaux importants

5,5 % des relocations se sont conclues en 2022 après la réalisation de gros travaux dans le logement contre 7 % en 2021. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (+ 15,3 %) comme en 2021 (+ 16,4 %)

Cette part a légèrement augmenté à Paris (10 %) contre moins de 7 % en 2021 et 8 % en 2020, et revient ainsi dans sa fourchette de longue période : entre 10 à 13 % entre 2010 et 2019.

Rappel sur la réglementation concernant les logements locatifs privés

- Entrée en vigueur du diagnostic sur les installations électriques de plus de 15 ans, depuis le 1^{er} juillet 2017 pour les immeubles construits avant 1975 et le 1^{er} juillet 2018 pour les autres.
- Interdiction de louer
Pour les logements classés en G+ au 1^{er} janvier 2023 et pour les autres G au 1^{er} janvier 2025
Pour les logements classés en F au 1^{er} janvier 2028
- Impossibilité de réviser certains loyers en cours de bail selon le classement du logement (F et G depuis le 25 août 2022)

Les loyers de relocation selon la taille du logement sont fournis en annexe (tableau 13).

Tableau n° 5.

Relocations en 2022 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Relocations de l'année 2022					2021 (rappel)		2020 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	12,3	40	27,6	26,6	- 3,8	29,9	- 7,8	15,4
Même loyer	10,3	44	26,6	26,6	0,0	11,5	0,0	11,6
Indexation IRL*	38,8	46	25,5	25,9	+ 1,3	27,4	+ 0,2	14,5
Autre hausse**	28,3	46	23,9	25,8	+ 7,9	24,6	+ 8,5	50,7
Travaux***	10,3	57	24,6	28,6	+ 16,2	6,6	+ 18,4	7,8
Ensemble des relocations	100,0	46	25,3	26,3	+ 4,2	100,0	+ 0,9	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	8,6	52	20,3	19,7	- 3,0	12,8	- 3,5	10,3
Même loyer	12,3	43	20,8	20,8	0,0	9,1	0,0	7,0
Indexation IRL*	47,8	46	19,8	20,1	+1,6	45,8	+ 0,4	17,6
Autre hausse**	25,8	45	18,7	21,0	+ 12,0	24,7	+ 5,9	38,5
Travaux***	5,5(+)	57	18,2	20,7	+ 13,7	7,6	+ 19,4	26,6
Ensemble des relocations	100,0	46	19,6	20,4	+ 4,1	100,0	+ 2,5	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	6,9 (-)	43	19,9	18,9	- 5,3	9,1 (-)	- 4,7	2,5
Même loyer	17,5 (+)	57	16,8	16,8	0,0	12,4 (+)	0,0	8,4
Indexation IRL*	40,9	57	15,7	15,9	+ 1,2	51,5	+ 0,2	39,9
Autre hausse**	33,6	57	12,4	14,3	+ 15,2	21,0 (-)	+ 5,9	44,7
Travaux***	1,1	(-)	(-)	(-)	(-)	6,0 (-)	+ 8,6	4,5
Ensemble des relocations	100,0	56	15,0	15,7	+ 4,6	100,0	+ 1,3	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	9,1	45	22,9	22,0	- 3,9	17,1	- 6,3	9,5
Même loyer	13,4	49	20,0	20,0	0,0	11,0	0,0	9,0
Indexation IRL*	42,8	49	19,8	20,0	+ 1,4	41,7	+ 0,3	23,6
Autre hausse**	29,2	50	17,4	19,3	+ 11,5	23,5	+ 6,9	44,4
Travaux***	5,5	58	21,6	24,9	+ 15,3	6,7	+ 16,4	13,5
Ensemble des relocations	100,0	50	19,5	20,3	+ 4,3	100,0	+ 1,5	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1^{er} janvier 2009 modifié en février 2010

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

*** Hors travaux d'entretien courant

NB : les baisses de loyer et hausses travaux de grande couronne reposent sur un faible nombre d'observations

(-) : moins de 30 observations (+) Moins de 50 observations et au moins 30 observations

1.3. Encore peu de premières locations en 2022

La contribution des premières mises en location à la hausse d'ensemble résulte de l'écart entre les loyers des logements " entrants " dans le champ du secteur locatif libre non meublé (logements neufs ou locaux précédemment affectés à un autre usage ou statut) et ceux de logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour s'y loger, vente à un propriétaire occupant...) de caractéristiques identiques. Ce traitement à base de modélisation économétrique se fait sous l'hypothèse d' un parc constant en N-1 et N.

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 3,4 % en 2022, soit plus de deux fois plus qu'en 2021 (1,5 %) et en 2020 (moins de 1 %) sur l'ensemble de l'agglomération.

Il n'est donc pas possible de donner des résultats chiffrés sur l'ensemble de ce segment de parc.

Cependant la remontée de la part des premières locations après leur quasi absence en 2020 et 2021 peut s'expliquer par la sortie de la crise sanitaire et un certain retour à la normale (part de 3-4 % avant la crise) ainsi que le départ en province de certains ménages ayant mis leur logement francilien en location.

Tableau n° 6. :

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

	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023
PARIS											
Emménagés récents	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2	26,4
Dont relocations	23,9	24,1	24,3	24,7	24,5	24,6	25,5	25,7	26,0	26,2	26,3
Dont premières locations	23,9	26,1	26,3	27,3	24,9	25,5	27,6	27,9**	NS	NS	NS
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0	20,4
Dont relocations	17,6	17,5	18,3	18,2	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	19,9	20,4
Dont premières locations	18,6	18,3	17,1	19,0	18,3	18,0	17,8	18,8**	NS	NS	20,6**
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2	15,8
Dont relocations	14,6	14,4	14,6	15,2	15,1	14,7	14,7	15,1	16,0	17,1	15,7
Dont premières locations	12,4	14,3	13,1	14,1	15,5	NS	NS	NS	NS	NS	NS

NS : non significatif

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

** Moins de 50 observations

1.4. La dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire

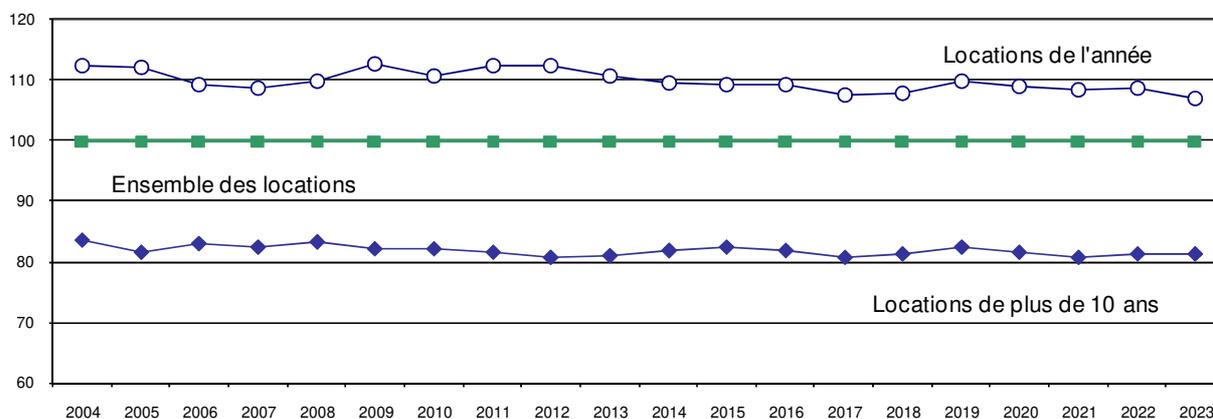
Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années 90, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) s'est stabilisée depuis 2013 autour de 32-34 % à Paris. En petite couronne après une baisse de 2016 à 2020, la dispersion est revenue à son niveau de la période 2000-2015.

Début 2022 le loyer des nouveaux emménagés est supérieur respectivement de 7 et 14 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne. Cette valeur plus élevée depuis quatre ans en petite couronne traduit à la fois la tension dans ce périmètre mais aussi l'effet modérateur additionnel de l'arrêt d'encadrement des loyers en vigueur dans la capitale.

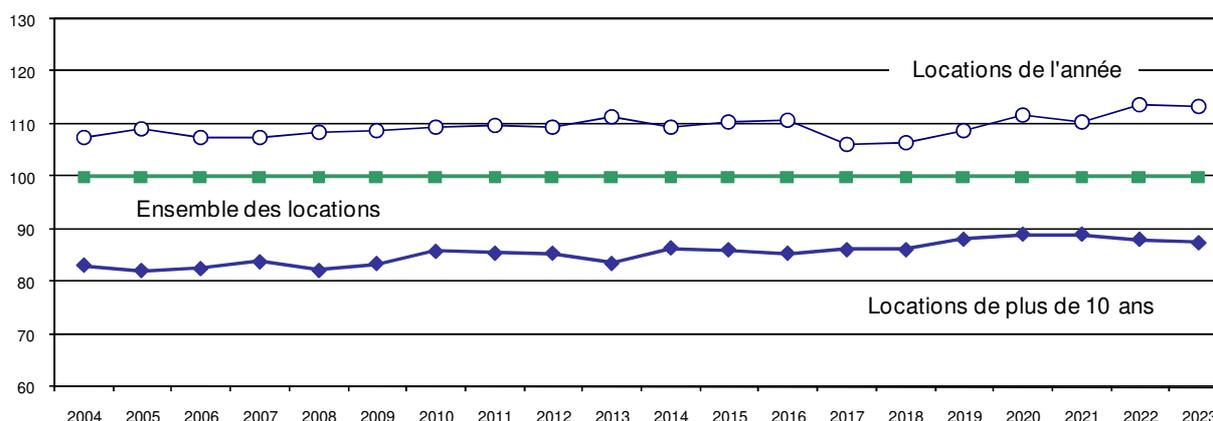
Par ailleurs le loyer des locataires présents depuis plus de dix ans se situe 19 % en dessous de l'ensemble à Paris et 12 % en petite couronne.

**Dispersion des loyers au 1^{er} janvier de l'année selon l'ancienneté des locataires
(base 100 = ensemble des locataires)**

Paris



Petite couronne



A Paris comme en petite couronne, il subsiste donc une prime à l'ancienneté dans le logement. Il convient de rappeler ici que les logements loués dans l'année sont plus petits que la moyenne et donc avec un loyer plus élevé au m², alors que les locataires de plus de 10 ans occupent plus fréquemment des grands logements dont le loyer au m² est moins élevé.

II - LES BAUX EN COURS EN 2022

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

Avec une augmentation moyenne de 1,8 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2022 à 47 % à la hausse d'ensemble (1,1 point sur 2,4) supérieur à la contribution de 2021 (37,5 %). Cette augmentation moyenne est sensiblement inférieure à celle de l'IRL (2,5 %).

Il convient de noter l'extinction progressive des procédures selon l'article 17c qui ne sont presque plus utilisées par les bailleurs et dont l'effectif dans l'échantillon ne permet pas de fournir des résultats.

Tableau n° 7. :
Evolution en 2022 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 (%)	ND	24,8	65,3	9,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	ND	47	51	54	51
Loyer au 1/1/2022 (€/m ²)	ND	23,8	24,0	23,2	23,9
Loyer au 1/1/2023 (€/m ²)	ND	23,8	24,6	24,2	24,4
Evolution (%)	ND	0,0	+ 2,5	+ 4,5	+ 2,1
<i>Rappel : effectif en 2021 (%)</i>	0,2	19,6	78,0	2,2	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	ND	33,6	59,6	6,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	ND	52	54	51	53
Loyer au 1/1/2022 (€/m ²)	ND	16,9	17,4	17,0	17,2
Loyer au 1/1/2023 (€/m ²)	ND	16,8	17,9	17,7	17,5
Evolution (%)	ND	- 0,2	+ 2,5	+ 3,7	+ 1,7
<i>Rappel : effectif en 2021 (%)</i>	0,2	29,4	67,9	2,5	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	ND	47,6	39,2	13,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	ND	56	60	53	57
Loyer au 1/1/2022 (€/m ²)	ND	14,0	15,3	14,1	14,6
Loyer au 1/1/2023 (€/m ²)	ND	14,0	15,7	14,5	14,8
Evolution (%)	ND	0,0	+ 2,5	+ 2,8	+ 1,4
<i>Rappel : effectif en 2021 (%)</i>	ND	53,7	44,5	1,8	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	ND	34,1	56,4	9,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	ND	52	54	53	53
Loyer au 1/1/2022 (€/m ²)	ND	17,4	19,5	18,3	18,7
Loyer au 1/1/2023 (€/m ²)	ND	17,3	20,0	19,0	19,0
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 2,5	+ 3,8	+ 1,8
<i>Rappel : effectif en 2021 (%)</i>	0,2	32,0	65,6	2,2	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2020 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 »

ND non diffusé

II.1. Plus de neuf baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL

En 2022, plus de la moitié des bailleurs (56 %) ont appliqué une simple indexation sur l'IRL en cours de bail et 34 % ont renoncé à pratiquer une hausse voire ont baissé le loyer.

Bien qu'en légère baisse par rapport à 2021, ces proportions ont peu varié depuis 2016.

Les cas de stabilité ou baisse de loyer sont plus fréquents en grande couronne, où ils représentent près de la moitié des baux (48 %), qu'en petite couronne (34 %) ou à Paris (25 %). L'application de l'IRL est en effet plus systématique dans la capitale, où les biens sont plus souvent gérés par des professionnels.

II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour 9 % des baux en cours

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c qui concernent moins de 0,2 % des baux en cours.
- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 9 % des baux en cours en 2022, soit le même niveau qu'en 2020 (9 %) et 2019 (8 %).

Avant 2016, les augmentations de loyer non rattachées à un cadre réglementaire correspondaient bien souvent à des rattrapages d'IRL, après une, voire plusieurs années sans augmentation. Cette pratique était courante chez les bailleurs gérant directement. Elle n'est plus possible légalement que sur l'année en cours depuis mars 2015.

D'autres cas peuvent conduire à des hausses supérieures à l'IRL : travaux, ajout d'une annexe (cave...), colocation, retour au loyer initial après baisse temporaire liée à des difficultés financières du locataire (chômage...).

L'augmentation moyenne de loyer de ces baux en cours a été de 3,8 % dans l'agglomération et de 4,5 % à Paris.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2022

En 2022, 203 000 baux (66 600 à Paris, 96 300 en petite couronne et 40 100 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés ou reconduits tacitement dans l'agglomération parisienne, soit 18 % des locations.

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 devenu article 17-2 (avec étalement de la hausse sur trois ou six ans).

Dans les territoires encadrés, le renouvellement peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer à l'initiative du locataire si le loyer dépasse le loyer de référence majoré ou de réévaluation à l'initiative du bailleur s'il est en dessous du loyer de référence minoré.

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 1,8 % dans l'agglomération parisienne, soit moins que la variation moyenne de l'IRL (2,5 %). Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 14 %, légèrement supérieure à celles de 2021 (12,5 %) et 2020 (11 %).

Les loyers après expiration sont en général inférieurs au loyer moyen de la zone. Le loyer moyen est passé de :

- 23,6 €/m² avant expiration début 2022 à 24,1 €/m² après expiration fin 2022 à Paris,
- de 17,2 €/m² à 17,5 €/m² en petite couronne,
- de 14,4 €/m² à 14,6 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 8. :

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

Expiration du bail en	Renouvellement " article 17c "	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Autre renouvellement	Total
PARIS					
	*				
2018	0,3	33,6	55,4	10,7	100,0
2019	1,1	25,7	65,4	7,8	100,0
2020	0,5	25,8	62,3	11,4	100,0
2021	0,4	22,6	74,5	2,5	100,0
2022	0,2	27,1	66,0	6,7	100,0
PETITE COURONNE					
	*				
2018	0,1	37,6	52,3	10,0	100,0
2019	0,7	38,1	54,0	7,2	100,0
2020	0,0	41,6	50,7	7,7	100,0
2021	0,2	27,3	70,1	2,4	100,0
2022	0,2	36,3	55,9	7,6	100,0
GRANDE COURONNE					
2018	-	65,0	28,6	6,4	100,0
2019	-	57,0	29,0	14,0	100,0
2020	-	55,6	30,5	13,9	100,0
2021	-	48,3	49,7	2,0	100,0
2022	-	53,0	36,8	10,2	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2018	0,2	40,7	49,5	9,6	100,0
2019	0,7	37,2	53,3	8,8	100,0
2020	0,2	39,0	50,6	10,2	100,0
2021	0,2	30,1	67,4	2,3	100,0
2022	0,2	36,6	55,4	7,8	100,0

*Résultats reposant sur un échantillon très faible

III.1. Plus de neuf baux sur dix reconduits avec au plus une simple indexation du loyer

En 2022, ce sont 66 % des baux à Paris, 56 % en petite couronne et 37 % en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL.

L'application de l'IRL reste le cas le plus fréquent à l'expiration du bail même si les baux reconduits à l'identique, voire avec une baisse de loyer, sont encore nombreux en 2022 : 37 %. Ils sont majoritaires en grande couronne (53 %) et plus fréquents en petite couronne (36 %) qu'à Paris (27 %).

Tableau n° 9. :

Evolution en 2022 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**	Autre renouvellement	Ensemble
PARIS					
Surface moyenne (m ²)	ND	46	54	49	51
Loyer au 1/1/2022 (€/m ²)	ND	24,2	23,7	21,1	23,6
Loyer au 1/1/2023 (€/m ²)	ND	24,2	24,3	21,9	24,1
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 2,6	+ 3,9	+ 2,0
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	ND	52	53	55	53
Loyer au 1/1/2022 (€/m ²)	ND	17,0	17,4	16,5	17,2
Loyer au 1/1/2023 (€/m ²)	ND	17,0	17,8	17,1	17,5
Evolution (%)	ND	0,0	+ 2,5	+ 3,5	+ 1,7
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	-	55	61	53	57
Loyer au 1/1/2022 (€/m ²)	-	14,1	14,6	15,5	14,4
Loyer au 1/1/2023 (€/m ²)	-	14,1	14,9	16,1	14,6
Evolution (%)	-	0,0	+ 2,4	+ 3,8	+ 1,4
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	ND	52	54	53	53
Loyer au 1/1/2022 (€/m ²)	ND	17,7	19,4	17,4	18,6
Loyer au 1/1/2023 (€/m ²)	ND	17,7	19,9	18,1	19,0
Evolution (%)	ND	0,0	+ 2,5	+ 3,7	+ 1,8

* 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.

ND : non diffusé, non significatif

III.2. Une application de l'article 17c en quasi extinction

Cette procédure a été utilisée en 2022 dans moins de 0,2 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle ne se rencontre plus qu'à Paris et en petite couronne et concerne environ 300 logements.

Elle est de moins en moins utilisée : elle représentait en 2009 3,6 % des expirations de baux à Paris, 1,1 % en petite couronne et 0,6 % en grande couronne.

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 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.

La loi Alur (puis Elan) a modifié l'article 17 c, en article 17-2 et limité les possibilités de recours à cette procédure.

Dans les territoires encadrés, le bailleur peut utiliser l'action en augmentation qui lui permet sous certaines conditions de remonter le loyer au loyer de référence minoré.

Tableau n° 10. :
Les renouvellements « 17c » selon l'année d'expiration du bail à Paris et en petite couronne

	PARIS		PETITE COURONNE	
	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux
2009	2 759	3,6	809	1,1
2010	2 437	3,3	1 058	1,5
2011	2 331	3,5	470	0,7
2012	2 227	3,2	2 260	3,1
2013	2 217	2,9	704	0,9
2014	877	1,3	375	0,5
2015	873	1,4	851	1,2
2016	1 004	1,4	610	0,7
2017	932	1,4	106**	0,2
2018	181**	0,3	109**	0,1
2019	750**	1,1	566**	0,7
2020	302**	0,5	NS	0,0
2021	NS	0,4	NS	0,2
2022	NS	0,2	NS	0,2

** Peu significatif en raison du faible nombre d'observations

NS : non significatif

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2022 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 2019 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi environ 300 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2022, pour un total de 1 100 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2022).

III.3. 7,8 % des renouvellements avec une hausse différente de l'IRL sans signature d'un nouveau contrat

Il demeure une frange de baux qui sont reconduits avec une augmentation de loyer ne correspondant à 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.

En 2022 la part de ces baux, à 7,8 %, supérieure à celle de 2021 (2,4 %) mais inférieure à celle des trois années précédentes (9–10 %).

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 3,7 % en 2022 contre 2,4 % en 2021 :

- 3,9 % en moyenne à Paris,
- 3,5 % en petite couronne,
- 3,8 % en grande couronne.

CONCLUSION

L'évolution des loyers hors charges de l'agglomération parisienne en 2022 est, à + 2,4%, en nette reprise sur 2021 (+ 0,8 %) mais inférieure à celle de l'indice des prix (+ 6 %).

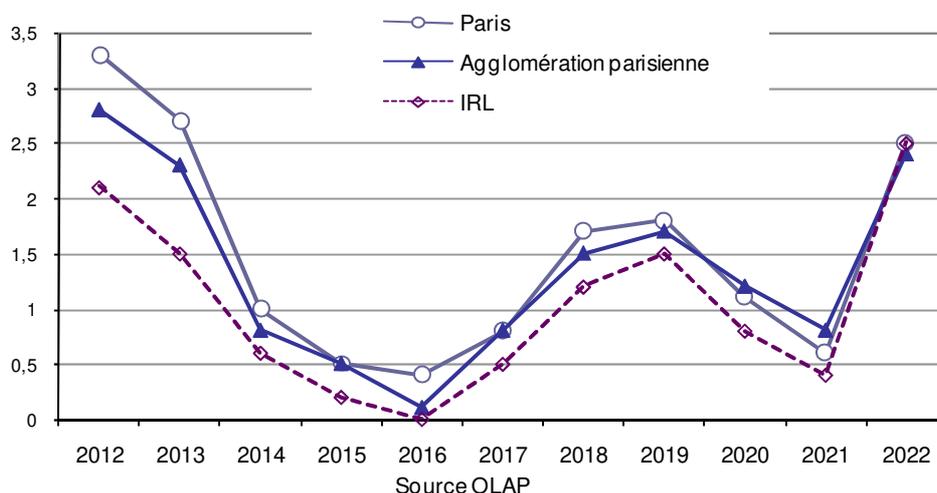
La hausse globale de 2022 se traduit en moyenne par 23 € de plus de loyer mensuel hors charges : 29 € à Paris, 21 € en petite couronne et 20 € en grande couronne.

Au cours de l'année 2022, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 2,5 % à Paris et de 2,3 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution de 2022 résulte à la fois de la reprise de la hausse des valeurs trimestrielles de l'IRL et, partant, du loyer des locataires n'ayant pas déménagé, et de la poursuite des hausses de loyer lors des emménagements. Elle est très légèrement inférieure à l'évolution moyenne de l'IRL sur la période : 2,5 %.

Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2012

augmentation
annuelle en %



Depuis neuf ans on assiste à une modération certaine de l'évolution des loyers dans l'agglomération, avec, en 2022, une nouvelle réduction de l'écart avec l'IRL par rapport aux années d'avant 2014. Il faut y voir un effet des décrets annuels de limitation de la hausse en cas de relocation, et pour les territoires encadrés (Paris, Plaine Commune et Est Ensemble), des arrêtés d'encadrement.

En 2022, la hausse des loyers des nouveaux emménagés (relocations et nouvelles locations) est, à 4,5 %, au dessus de celle de 2021 (1,9 %). Elle reste supérieure à l'IRL mais inférieure à l'inflation.

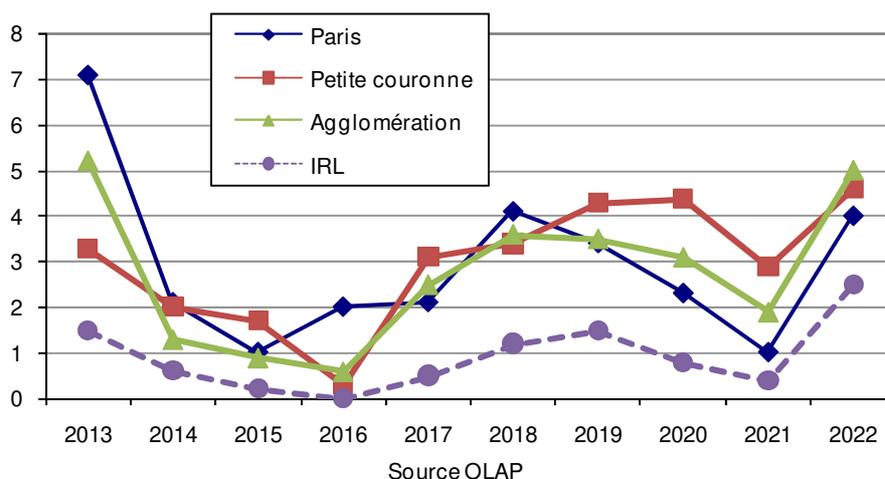
Les résultats sont proches dans les trois zones de l'agglomération (Paris, petite couronne et grande couronne). Paris affiche la hausse la plus faible avec + 4,0 % contre + 4,6 % en petite couronne et + 5,0 % en grande couronne.

Ce supplément de hausse peut en partie être attribué à la réalisation de gros travaux avant relocation, qui n'a cependant concerné en 2022 que 5,5 % des logements et dont le loyer a augmenté en moyenne de 15 %.

Près de trois logements sur dix se sont reloués en 2022 avec une hausse supérieure à l'IRL sans justification légale : + 11,5 %.

Ces résultats traduisent, malgré une certaine modération, la tension latente sur le marché locatif privé, et cela jusqu'aux confins de l'agglomération.

Loyer des nouveaux emménagés à Paris, en petite couronne et dans l'agglomération (évolution annuelle en %)



La hausse du loyer des locataires stables est de 1,8 %, sensiblement inférieure à celle de l'IRL (2,5 %). Ce résultat est en rupture par rapport aux années précédentes, qui voyaient le loyer des locataires stables augmenter d'une valeur proche de l'IRL moyen.

La relative modération de la hausse globale des loyers en 2022 recouvre donc une situation contrastée avec une modération certaine pour les locataires stables et une tension toujours perceptible dans l'évolution des loyers en cas d'arrivée d'un nouveau locataire, malgré les dispositifs de limitation.

Pour 2023

L'environnement législatif et réglementaire devrait être inchangé concernant le décret annuel limitant la hausse dans l'agglomération (attendu pour application au 1^{er} août 2023).

Il est complété, conformément à la possibilité offerte par la loi ELAN, par les arrêtés préfectoraux d'encadrement des loyers à Paris, où il est effectif depuis le 1^{er} juillet 2019, dans l'EPT de Plaine Commune depuis le 1^{er} juin 2021 et dans l'EPT Est Ensemble depuis le 1^{er} décembre 2021.

Enfin, face à l'accélération de la hausse des prix et donc de l'IRL, la loi « pouvoir d'achat » a instauré, à compter de juillet 2022, un plafonnement de la hausse des loyers de 3,5 % qui est prolongé jusqu'au 31 mars 2024.

L'indexation des loyers est donc plafonnée à 3,5 % pour l'ensemble de l'année 2023.

Face à cette situation, l'économie de la région reste assez bien orientée début 2023 avec un taux de chômage de 6,6 % au 1^{er} trimestre 2023, le plus bas depuis 2018.

Cependant, de nombreuses incertitudes pèsent sur le contexte économique mondial comme français ainsi que sur le secteur du logement, en particulier dans la région francilienne, dont les conséquences sur les loyers du parc privé sont difficiles à estimer.

On peut citer :

- Moindre pouvoir d'achat des ménages locataires ou candidats locataires face à la hausse des prix, freinant les bailleurs lors des relocations malgré les hausses de salaire accordées par de nombreuses entreprises et un début d'inflexion de la hausse des prix,
- Moindre attractivité de la région pour les jeunes actifs,
- Aspiration à plus d'espace liée au développement du télétravail, entraînant des déménagements en dehors du centre de l'agglomération.

Ces éléments vont dans le sens d'une réduction de la demande et donc d'une modération voire d'une baisse des loyers de relocation mais aussi le cas échéant de celui des locataires stables.

Parallèlement plusieurs facteurs vont contribuer à réduire l'offre :

- Capacité à mettre en œuvre la transition écologique et résorber les passoires thermiques (G pour 2025 puis F en 2028),
- Faible volume de construction neuve avec 14 000 à 16 000 lots prévus en 2023 contre 26 800 en moyenne décennale selon le CAPEM,
- Augmentation des taux d'intérêt freinant les candidats à l'accession à la propriété et ralentissant la mobilité résidentielle.

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

- ***Du côté des volumes***

Principal parc d'accueil des nouveaux ménages et des nouveaux arrivants en Île-de-France, le parc de logements locatifs privés devrait être moins fortement sollicité, sans que cette potentielle baisse de la demande nouvelle, qui s'ajoute aux besoins de changement des ménages en place dans l'accomplissement de leur parcours résidentiel, permette d'atteindre l'équilibre entre l'offre et la demande.

Même si certaines études font état d'un mouvement moins massif que prévu, il est par ailleurs difficile d'évaluer la part effective des déménagements hors région suite au confinement strict de 2020 et au développement du télétravail, et donc la mise sur le marché de logements anciens en accession comme en location.

Même moins soutenue, cette demande intervient dans un contexte d'érosion depuis de nombreuses années du parc locatif privé non meublé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante, le secteur social et le parc meublé, difficilement compensée par les apports de la construction neuve, moins dynamique depuis 2021, les retards de livraisons et annulations de programmes se multipliant .

L'interdiction progressive de louer les logements les plus énergivores (G au 1^{er} janvier 2025) va entraîner des arbitrages des bailleurs entre réaliser les travaux, et donc rendre indisponible le logement pendant de nombreux mois ou le vendre, le faisant le cas échéant sortir du marché locatif.

On ne peut enfin exclure à moyen terme une réduction de la demande et/ou une augmentation de l'offre dans le centre de l'agglomération, et tout particulièrement dans la capitale (développement du télétravail, moins de cadres en mobilité...) ou par le retour dans le locatif privé de certains logements en location saisonnière, ces facteurs contribuant à un certain rééquilibrage du marché.

C'est malgré tout une offre locative vraisemblablement insuffisante qui sera encore proposée en 2023 dans le centre de l'agglomération et le taux de rotation risque d'être à nouveau sensiblement plus faible que celui des grandes agglomérations de province.

- ***Du côté des prix***

En raison du plafonnement de l'IRL sur l'ensemble de l'année à 3,5 %, le loyer des locataires stables en 2023 devrait augmenter au plus dans les mêmes proportions.

Par ailleurs, la reconduction du décret limitant les hausses de loyer en cas de relocation, et dans les territoires encadrés l'effet additionnel de l'encadrement en niveau, devrait contribuer à limiter la hausse des loyers de marché dans un contexte de ralentissement de l'activité économique de la région.

ANNEXES

Tableau n° 11. :

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

	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023
PARIS												
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2	26,4
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	20,8	21,6	22,1	22,3	22,7	22,8	22,9	23,3	23,7	24,0	24,1	24,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	16,8	17,5	18,1	18,4	18,6	18,4	18,6	19,2	19,3	19,4	19,6	20,1
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8	+ 7,6	+ 9,7	+ 8,8	+ 8,6	+ 8,8	+ 7,0
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6	+ 32,7	+ 33,3	+ 25,6	+ 34,3	+ 33,9	+ 31,5
PETITE COURONNE												
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0	20,4
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	15,7	15,9	16,1	16,5	16,5	16,6	16,7	16,9	17,2	17,4	17,6	18,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	13,4	13,3	13,9	14,2	14,1	14,3	14,4	14,9	15,3	15,5	15,5	15,8
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2	+ 7,0	+ 9,0	+ 11,4	+ 10,2	+ 13,3	+ 13,5
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2	+ 24,1	+ 23,6	+ 25,6	+ 23,8	+ 29,1	+ 29,6
GRANDE COURONNE												
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2	15,8
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	12,9	13,2	13,4	13,7	13,9	13,7	13,8	13,8	14,5	14,6	14,9	15,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	10,8	10,9	11,3	11,6	11,6	11,5	11,5	11,8	12,9	12,9	12,2	12,9
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0	+ 7,4	+ 5,9	+ 4,6	+ 8,9	+ 15,5	+ 5,1
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3	+ 28,7	+ 24,5	+ 17,2	+ 23,6	+ 40,6	+ 22,7

* 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° 12. :
Facteurs d'évolution des loyers en 2021, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2022						2021 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2022 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2023 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	18,9	46	25,4	26,4	+ 4,0	0,7	19,9	+ 1,0	0,2
Hausse article 17c*	0,2	75	21,1	22,0	+ 4,3	0,0	0,2	+ 2,7	0,0
Indexation selon IRL	53,1	52	23,9	24,5	+ 2,5	1,4	61,9	+ 0,4	0,3
Autre hausse	7,3	53	22,8	23,8	+ 4,4	0,4	1,8	+ 8,0	0,1
Sans évolution	20,3	47	23,9	23,9	0,0	0,0	16,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,2	42	22,8	21,5	- 5,8	- 0,0	0,2	NS	0,0
Ensemble	100,0	50	24,1	24,7	+ 2,5	2,5	100,0	+ 0,6	0,6
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,1	47	19,5	20,4	+ 4,6	0,9	18,2	+ 2,9	0,5
Hausse article 17c*	0,1	NS	NS	NS	NS	NS	0,1	+ 4,0	0,0
Indexation selon IRL	47,4	54	17,4	17,9	+ 2,5	1,2	56,0	+ 0,4	0,3
Autre hausse	5,6	52	16,9	17,5	+ 3,6	0,2	2,0	+ 7,9	0,2
Sans évolution	27,0	52	16,9	16,9	0,0	0,0	23,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,8	47	18,0	17,3	- 3,9	- 0,0	0,1	NS	- 0,1
Ensemble	100,0	52	17,6	18,0	+ 2,3	2,3	100,0	+ 0,9	0,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,5	56	15,0	15,8	+ 5,0	1,3	26,8	+ 1,8	0,6
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	28,5	60	15,2	15,6	+ 2,5	0,8	33,3	+ 0,5	0,1
Autre hausse	9,3	53	14,3	14,8	+ 3,0	0,2	1,4	+ 13,7	0,2
Sans évolution	35,6	56	14,0	14,0	0,0	0,0	38,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,1	NS	NS	NS	NS	- 0,0	0,2	NS	0,0
Ensemble	100,0	57	14,7	15,0	+ 2,3	2,3	100,0	+ 0,9	0,9
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,0	50	19,5	20,4	+ 4,5	0,9	21,0	+ 1,9	0,4
Hausse article 17c*	0,1	68	18,1	19,0	+ 4,5	0,0	0,1	+ 3,1	0,0
Indexation selon IRL	44,4	54	19,5	20,0	+ 2,5	1,2	52,2	+ 0,4	0,2
Autre hausse	7,1	53	18,1	18,8	+ 3,8	0,3	1,8	+ 9,0	0,2
Sans évolution	27,0	52	17,4	17,4	0,0	0,0	24,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,4	48	18,3	17,5	- 4,5	0,0	0,1	- 4,2	0,0
Ensemble	100,0	53	18,8	19,3	+ 2,4	2,4	100,0	+ 0,8	0,8

* 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 2018 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2018. Ces résultats reposent sur un faible nombre d'observations et sont donc à interpréter avec précaution.

NS = non significatif

Tableau n° 13. :

Loyers de relocation selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>au 1/1/2023</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS				**	**	
Surface moyenne en m ²	24	42	61	92	131	46
Loyer en €/m ²	29,8	26,7	24,2	24,7	26,0	26,3
Evolution (en %)*	+ 3,1	+ 5,2	+ 4,0	+ 3,2	+ 5,1	+ 4,2
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	42	60	83	ND	46
Loyer en €/m ²	23,6	20,7	19,0	18,9	ND	20,4
Evolution (en %)*	+ 3,1	+ 4,1	+ 5,1	+ 4,2	ND	+ 4,1
GRANDE COURONNE	**					
Surface moyenne	30	43	63	ND	ND	56
Loyer en €/m ²	20,0	16,5	15,0	ND	ND	15,7
Evolution (en %)*	+ 2,7	+ 3,6	+ 5,8	ND	ND	+ 4,6
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	42	62	90	134	50
Loyer en €/m ²	24,7	21,2	18,3	18,1	19,8	20,3
Evolution (en %)*	+ 3,0	+ 4,4	+ 5,0	+ 4,7	+ 4,0	+ 4,3

* 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

** Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND non disponible, nombre insuffisant de données

Tableau n° 14. :

Loyers des emménagés récents selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>au 1/1/202</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS				**	**	
Surface moyenne en m ²	25	42	60	92	131	46
Loyer en €/m ²	29,9	26,7	24,3	24,8	25,9	26,4
Evolution (en %)*	+ 3,9	+ 5,5	+ 3,9	+ 1,7	+ 3,4	+ 4,0
PETITE COURONNE				**		
Surface moyenne	27	42	60	83	ND	47
Loyer en €/m ²	23,6	20,8	19,0	18,8	ND	20,4
Evolution (en %)*	+ 3,6	+ 4,7	+ 5,5	+ 3,5	ND	+ 4,6
GRANDE COURONNE	**					
Surface moyenne	31	43	63	ND	ND	56
Loyer en €/m ²	20,3	16,5	15,1	ND	ND	15,8
Evolution (en %)*	+ 4,5	+ 3,9	+ 5,9	ND	ND	+ 5,0
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	42	62	90	133	50
Loyer en €/m ²	24,9	21,3	18,4	18,1	19,8	20,4
Evolution (en %)*	+ 3,9	+ 4,8	+ 5,2	+ 3,9	+ 3,7	+ 4,5

* il s'agit du saut à la relocation c'est-à-dire l'écart entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouvel occupant du logement

** Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND non disponible, nombre insuffisant de données