

ÉVOLUTION EN 2024 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Août 2025

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2025, une enquête sur l'évolution en 2024 des loyers du secteur locatif privé non meublé (hors loi de 1948) dans l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs. Les 10 817 enquêtes exploitées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 3 879 enquêtes pour 347 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/89^e,
- 4 633 enquêtes pour 445 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/96^e,
- 2 305 enquêtes pour 290 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/126^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 2025 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.

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-3, disponibles au second semestre N.

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 347 000 en 2025,
- les nombres de logements en petite et grande couronnes sont régulièrement revus à la hausse passant, de 2017 à 2025, respectivement de 410 000 à 445 000 et de 240 000 à 290 000.

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.

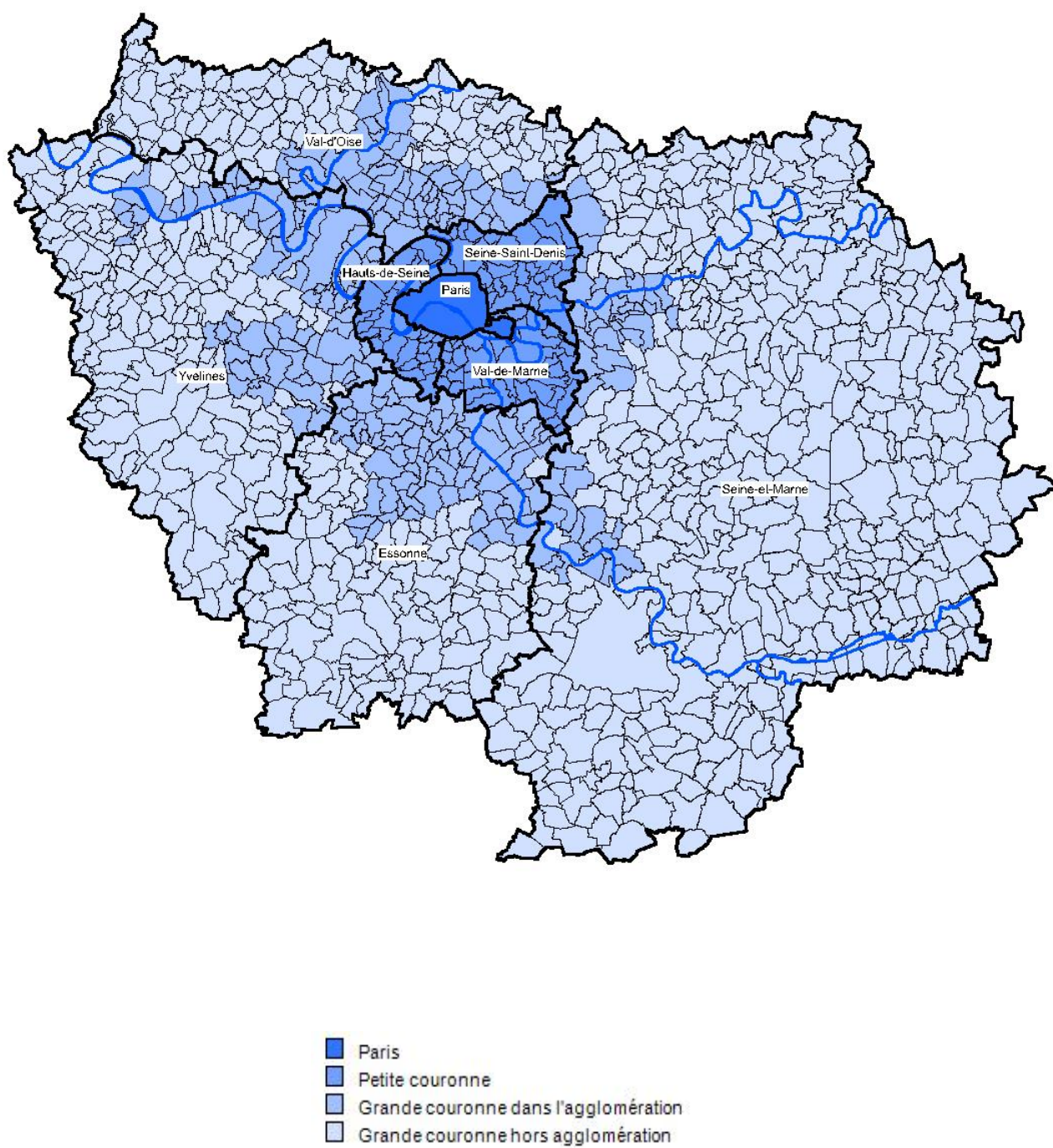
Résultats

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

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 2024 : + 2,5 %
2. Hausse de 2 % pour les locataires stables et égale à l'IRL pour les locataires mobiles
 2. 1. Les locataires stables
 2. 2. Les emménagés de l'année

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2024

p 9

- I.1. Tension dans l'ensemble de l'agglomération en 2024*
- I.2. Une hausse des loyers de relocation plus modérée que celle de 2023*
- I.3. Encore peu de premières locations en 2024*
- I.4. La dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire*

II - LES BAUX EN COURS EN 2024

p 17

- II.1. Neuf baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL*
- II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour un bail en cours sur dix*

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2024

p 19

- III.1. 86 % des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer*
- III.2. Une application de l'article 17c en quasi extinction*
- III.3. Un bail sur sept renouvelé avec une hausse différente de l'IRL sans signature d'un nouveau contrat*

CONCLUSION

p 22

ANNEXES

p 25

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2024 : + 2,5 %

Au cours de l'année 2024, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 2,5 % dans l'agglomération parisienne avec, comme depuis 2018, des évolutions relativement proches sur les trois zones : 2,6 % à Paris, 2,4 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et 2,3 % dans la partie agglomérée de la grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale est en nette reprise depuis trois ans (+ 2,9 % en 2023 et + 2,4 % en 2022 contre + 0,8 % en 2021), de nouveau de façon plus marquée pour Paris (+ 2,6 % en 2024). Cette hausse des loyers dans l'agglomération parisienne résulte pour l'essentiel de la progression des Indices de Référence des Loyers (IRL) qui atteint + 3,3 % en moyenne¹ en 2024 (+ 3,4 % en 2023) accompagnée de la progression des loyers des nouveaux emménagés.

Cette année, la hausse des loyers du parc privé dépasse celle de l'Indice des prix à la consommation (1 %), tout en restant inférieure à celle de l'IRL (+ 3,3 %), lequel, rappelons-le, a été bloqué à 3,5 % jusqu'en juillet 2024 (article 12 de la loi 2022-1158 du 16 août 2022 et article 1 de la loi 2023-568 du 7 juillet 2023).

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2025 est de 1 070 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 20,3 €/m².

Tableau n° 1. :

Evolution des loyers du parc privé en 2024 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	50	52	58	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2024				
en €	1 274	973	877	1 044
en €/m ²	25,7	18,6	15,2	19,8
Loyer mensuel moyen au 1/1/2025				
en €	1 307	996	897	1 070
en €/m ²	26,3	19,1	15,6	20,3
Evolution annuelle en 2024				
en %	+ 2,6	+ 2,4	+ 2,3	+ 2,5
en €/m ²	+ 0,7	+ 0,5	+ 0,3	+ 0,5
Variation moyenne de l'IRL en %* (appliquée en 2024)	+ 3,3	+ 3,3	+ 3,2	+ 3,3
Evolution annuelle en 2023				
en %	+ 3,1	+ 2,9	+ 2,4	+ 2,9
en €/m ²	+ 0,8	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,6
Variation moyenne de l'IRL en %* (appliquée en 2023)	+ 3,5	+ 3,4	+ 3,4	+ 3,4

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

¹ La valeur de 3,3 % mesurée par l'Olap est la valeur moyenne réellement appliquée pour les logements dont le loyer a été déclaré indexé sur l'IRL

Du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} janvier 2025, le loyer mensuel moyen hors charges augmente :

- à Paris : de 25,7 €/m² à 26,3 €/m²,
- en petite couronne : de 18,6 €/m² à 19,1 €/m²,
- en grande couronne : de 15,2 €/m² à 15,6 €/m².

Au 1^{er} janvier 2025, le niveau de loyer moyen est de :

- 1 307 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 996 € pour 52 m² en petite couronne,
- 897 € pour 58 m² en grande couronne.

Pour la deuxième année consécutive depuis 2001, première année d'observation des loyers sur l'ensemble de l'agglomération, la hausse de loyer en 2024 a été en moyenne sensiblement inférieure à celle de l'IRL. Elle est plus modérée en petite et grande couronne (respectivement 2,4 % et 2,3 %) qu'à Paris (2,6 %).

2. Hausse de 2 % pour les locataires stables et égale à l'IRL pour les locataires mobiles

2.1. Les locataires stables

En 2024, plus de 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).

A l'échelle de l'agglomération parisienne, pour quatre locataires stables sur dix, le loyer n'a pas évolué en 2024 (trois sur dix pour Paris, quatre sur dix en petite couronne et un sur deux en grande couronne).

A Paris, les loyers des locataires stables sont indexés sur l'IRL dans six cas sur dix et dans une moindre mesure, en petite couronne dans un cas sur deux. En grande couronne, la proportion est plus faible : seulement 33 % des loyers sont dans ce cas.

Les variations de l'IRL sur les quatre trimestres de 2024 sont :

- + 3,49 % applicable du 1^{er} au 11 janvier,
- + 3,50 % du 12 janvier au 11 avril,
- + 3,50 % du 12 avril au 11 juillet,
- + 3,26 % du 12 juillet au 14 octobre,
- + 2,47 % du 15 octobre au 31 décembre.

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 (+ 2,0 %) : 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.

Enfin, dans les territoires encadrés, même si cela devient plus fréquent, la possibilité de contester un loyer au-dessus du loyer de référence majoré pour les locataires reste peu utilisée. De même, les bailleurs recourent rarement à la possibilité de réévaluer le loyer à celui de référence minoré.

2.2. Les emménagés de l'année

En 2024, le loyer moyen des emménagés de l'année a progressé de 4,3 % sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse est plus forte que celle observée en 2023 (3,4 %) mais légèrement inférieure à celle de 2022 (4,5 %).

Comme en 2023 et contrairement à ce qui avait été constaté depuis 2020, l'évolution est légèrement plus marquée à Paris : + 4,4 % contre + 4,1 % en petite couronne et + 4,2 % en grande couronne.

Comme en 2023, une hausse des loyers très légèrement plus prononcée à Paris...

En 2024, la hausse est plus marquée à Paris mais proche de celle du reste de l'agglomération et sensiblement identique à celle observée en 2023 (4,2 %). Cette hausse moyenne de 4,4 % des loyers parisiens pour les emménagés de l'année reste un peu supérieure à celle de l'IRL.

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 d'autres facteurs comme le développement du télétravail auquel s'ajoute depuis le 25 août 2022 l'interdiction de réviser le loyer des passoires thermiques (F et G).

...qu'en petite couronne et grande couronne

En petite couronne et en grande couronne, on constate une hausse inférieure à celle observée à Paris (respectivement 4,1 % et 4,2 %).

En petite couronne, on enregistre une hausse de même ampleur que celles observées sur la période récente (cf. 4,0 % en 2023, 4,6 % en 2022, 4,4 % en 2020 et 4,3 % en 2019). L'année 2021 reste atypique avec une hausse de 2,9 %.

En grande couronne, le parc locatif privé est passé de 285 000 à 290 000 logements. Cette évolution du nombre de logements explique en partie la hausse du loyer moyen des emménagés récents en 2024 de 4,2 %, valeur plus élevée que les hausses constatées entre 2019 et 2023 (1,8 % à 2,8 %), exception faite de 2022 (+ 5,0 %). Rappelons que cette forte augmentation résultait en partie d'une recherche pour certains ménages de plus d'espace notamment pour télé-travailler dans de meilleures conditions.

En 2024, les loyers des emménagés de l'année ont de nouveau augmenté légèrement plus que l'IRL dans un contexte de ralentissement confirmé de l'économie francilienne. Ce ralentissement amorcé fin 2022, s'illustre en 2024 par une baisse de l'emploi salarié au quatrième trimestre et un recul de l'investissement privé. Cependant, l'Ile-de-France reste l'une des régions les plus dynamiques de la France métropolitaine.

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 2024 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2024						2023 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	18,2	46	27,1	28,3	+ 4,4	0,8	18,4	+ 4,2	0,8
Expiration du bail	18,8	52	24,7	25,2	+ 2,3	0,4	18,0	+ 2,4	0,4
Bail en cours	63,0	50	25,6	26,2	+ 2,3	1,4	63,6	+ 3,0	1,9
Ensemble	100,0	50	25,7	26,3	+ 2,6	2,6	100,0	+ 3,1	3,1
PETITE COURONNE									
Emménagement	18,7	48	20,5	21,3	+ 4,1	0,8	15,8	+ 4,0	0,6
Expiration du bail	21,2	52	18,5	18,9	+ 2,0	0,4	22,2	+ 2,4	0,6
Bail en cours	60,1	54	18,2	18,5	+ 2,0	1,2	62,0	+ 2,8	1,7
Ensemble	100,0	52	18,6	19,1	+ 2,4	2,4	100,0	+ 2,9	2,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,3	58	16,2	16,9	+ 4,2	1,2	26,3	+ 1,8	0,5
Expiration du bail	13,3	58	14,3	14,5	+ 1,4	0,2	13,6	+ 1,6	0,2
Bail en cours	60,4	57	15,0	15,3	+ 1,5	0,9	60,1	+ 2,9	1,7
Ensemble	100,0	58	15,2	15,6	+ 2,3	2,3	100,0	+ 2,4	2,4
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	20,6	50	20,5	21,4	+ 4,3	0,9	19,4	+ 3,4	0,7
Expiration du bail	18,3	53	19,6	20,0	+ 2,0	0,4	18,6	+ 2,3	0,4
Bail en cours	61,1	54	19,6	20,0	+ 2,0	1,2	62,0	+ 2,9	1,8
Ensemble	100,0	53	19,8	20,3	+ 2,5	2,5	100,0	+ 2,9	2,9

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2024

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2024, 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 dix ans, freine les candidats dans leur désir de changer de toit. La mobilité en 2024, en moyenne à 20,6 % dans l'ensemble de l'agglomération (respectivement 18,2 % et 18,7 % à Paris et en petite couronne), reste dans la fourchette relevée ces dernières années entre 19 et 22 %.

Cette faible part d'emménagements traduit aussi le manque persistant de fluidité du marché locatif privé à Paris et en petite couronne.

Le loyer moyen des emménagés de 2024 est de 21,4 €/m² dans l'agglomération parisienne au 1^{er} janvier 2025.

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logement 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 (28,3 €/m² à Paris, 21,3 €/m² en petite couronne, 16,9 €/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 juillet 2022, 20 juillet 2023 et 24 juillet 2024

Tableau n° 3. :

Loyers moyens en janvier 2025 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2025</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	32,3	27,9	27,2	26,4**	ND	28,3
Ensemble des logements	30,4	26,7	25,1	24,3	25,9	26,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	26,2	22,3	20,6	21,0	21,8	21,9
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	24,6	21,9	19,7	19,7	ND	21,3
Ensemble des logements	23,7	20,2	17,9	16,9	18,5	19,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	22,0	18,6	16,1	14,7	15,0**	17,0
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	23,2**	16,7	16,4	ND	ND	16,9
Ensemble des logements	21,4	17,0	14,6	14,0	14,3	15,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,1	16,6	12,2	11,8	ND	13,0
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	26,8	22,1	20,0	19,1	18,8	21,4
Ensemble des logements	25,9	21,6	18,6	18,0	19,2	20,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	22,8	19,3	16,1	15,6	15,7	17,3

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2024

** Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND : non diffusé

1.1. Tension dans l'ensemble de l'agglomération en 2024

En 2024, la hausse des loyers des nouveaux emménagés est, à 4,3 %, légèrement inférieure au niveau de 2022, mais en reprise par rapport à 2023 (+ 3,4 %). Cette hausse se situe au-dessus de la valeur moyenne de l'IRL (+ 3,3 %) et du taux d'inflation (+ 1,0 %).

Comme en 2023, c'est à Paris que la progression des nouveaux emménagés a été la plus forte (+ 4,4 %), à un niveau proche de la petite couronne (+ 4,1 %) et la grande couronne (+ 4,2 %).

L'écart à l'IRL (défini comme le différentiel d'augmentation au-delà de l'IRL) est de 1,1 % à Paris, 0,8 % en petite couronne et 1 % en grande couronne. Bien que plus important qu'en 2023, il est toutefois inférieur à celui relevé les années précédentes et proche de celui observé en 2014-2015.

La modération des hausses constatées traduit les effets des décrets annuels limitant les évolutions lors des relocations et, pour les territoires encadrés, les arrêtés préfectoraux des loyers de référence.

La hausse des loyers des nouveaux emménagés, supérieure à l'évolution moyenne de l'IRL, illustre toujours 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 ;
- la reconversion difficile du parc de bureaux/locaux commerciaux en logements, souvent coûteuse et complexe, au regard des m² disponibles amplifiés par la mise en place du télétravail ;

- et conjoncturelles :

- l'année 2024 se caractérise par une forte baisse de la livraison de logements neufs et aussi une contraction de l'activité du marché immobilier dans l'ancien ;
- l'anticipation de l'interdiction de louer à partir de 2025 les logements ayant un DPE G (et les F à partir de 2028) 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 ;
- l'interdiction depuis le 1^{er} janvier 2023 de louer les logements dépassant 450 kilowattheures par m² et par an en énergie finale, mesure qui s'applique aux nouveaux contrats de location signés depuis 2024 ;
- la montée des taux d'intérêt immobilier qui, depuis 2022, complique l'accès à la propriété pour de nombreux primo-accédants et l'investissement locatif, malgré la légère baisse des prix constatée ;
- la hausse du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires ;
- les besoins liés à l'évolution du nombre de ménages en raison d'une hausse démographique (en dehors de Paris) et de la décohabitation ;
- l'encadrement des loyers en vigueur à Paris et dans 18 communes de Seine-Saint-Denis est perçu par certains comme un frein à l'investissement locatif dans ces communes ;
- la décision de certains bailleurs de transférer leur logement en location meublée à l'année suite à la location saisonnière pratiquée pendant la période des jeux olympiques ;
- à un moindre niveau, l'intérêt des investisseurs à proposer de plus en plus de services complémentaires dans la location : résidences service, coliving...

1.2. Une hausse des loyers de relocation plus modérée que celle de 2023

L'année 2024 enregistre une hausse des loyers de relocation légèrement inférieure à celle de 2023 : 2,7 % contre 3,1 %, avec un IRL aux variations équivalentes (+ 3,3 % en moyenne en 2024 contre + 3,4 % en 2023).

En 2024, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- + 2,5 % à Paris (le loyer passe de 27,5 €/m² à 28,2 €/m²),
- + 2,9 % en petite couronne (le loyer passe de 20,6 €/m² à 21,2 €/m²),
- + 2,7 % en grande couronne (le loyer passe de 16,0 €/m² à 16,5 €/m²).

L'écart entre les loyers de relocation de Paris et de la grande couronne varie sur la période 2003-2024 dans une fourchette de 53 % à 71 % (71 % en 2024, 64 % en 2023 et 68 % en 2022).

En 2024, l'écart avec la petite couronne atteint 33 % contre 34 % en 2023 et 29 % en 2022. Après une baisse en 2022, cet écart se situe à nouveau dans la fourchette observée sur la période 2004-2021, soit entre 32 et 39 %.

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

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	47	45	46	48	49	46	59	56	56
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	27,5	26,2	25,3	20,6	19,6	19,6	16,0	16,3	15,0
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	28,2	27,2	26,3	21,2	20,3	20,4	16,5	16,6	15,7
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	50	50	50	52	52	52	58	58	57
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	25,7	24,8	24,1	18,6	18,0	17,6	15,2	14,8	14,7
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	26,3	25,5	24,7	19,1	18,5	18,0	15,6	15,1	15,0
Ecarts (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 7,1	+ 5,7	+ 4,9	+ 10,7	+ 8,9	+ 11,4	+ 5,1	+ 10,3	+ 2,3
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 9,7	+ 9,9	+ 9,4	+ 13,8	+ 12,9	+ 16,1	+ 7,9	+ 11,9	+ 7,1
- le loyer moyen en fin d'année	+ 6,9	+ 6,7	+ 6,8	+ 11,2	+ 9,7	+ 13,4	+ 5,6	+ 9,3	+ 4,6

* 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).

Plus de la moitié des logements reloués en 2024 avec une hausse au plus égale à l'IRL...

59 % des relocations se sont conclues avec une hausse égale à l'IRL (57 % en 2023) et 24 % 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 près de 10 % des relocations

Après une baisse en 2022, la part des relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, reste semblable depuis 2023 (22 % en 2022 et 2023).

En raison vraisemblablement de l'arrêté d'encadrement en vigueur dans la capitale et quelques communes de Seine-Saint-Denis, ce phénomène de baisse des loyers est un peu plus fréquent à Paris (12 %) contre 11 % en petite couronne et 7 % en grande couronne.

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.

Un peu plus d'une relocation 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 légèrement moins fréquentes en 2024 (10 % contre 13% en 2023), niveau le plus faible sur la décennie actuelle.

A Paris, la part des bailleurs recourant à ce type de hausse a été de 15 % (contre 21 % en 2023 et 28 % en 2022) et en petite couronne de 8 % (contre 13% en 2023 et 26 % en 2022).

La hausse pratiquée est à Paris de 6,5 % et est inférieure à celles pratiquées en petite et grande couronnes (respectivement 8,4 % et 8,3 %).

Une relocation sur quinze conclue après des travaux importants

6,6 % des relocations se sont conclues en 2024 après la réalisation de gros travaux dans le logement, part comparable depuis la fin du Covid (entre 5,5 % et 7,6 %). Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (15,7 %), évolution proche de celles constatées depuis 2017 (comprises entre 15 et 18 %), hormis en 2020 (+ 10 %).

S'agissant de Paris, cette part des relocations de l'ordre de 7,3 % correspond au niveau observé en 2020 et 2021 (respectivement 8 et 7 %), seules années depuis 2010 où la hausse a été inférieure à 10 %.

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 12).

Tableau n° 5.

Relocations en 2024 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Relocations de l'année 2024					2023 (rappel)		2022 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m²)	Ancien loyer (€/m²)	Nouveau loyer (€/m²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Evolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	12,2 (+)	47	28,7	27,7	- 3,5	13,1	- 3,0	12,3
Même loyer	20,7	47	27,7	27,7	0,0	11,0	0,0	10,3
Indexation IRL*	45,0	46	27,7	28,3	+ 2,0	43,7	+ 1,9	38,8
Autre hausse**	14,8	45	26,8	28,6	+ 6,5	20,6	+ 8,2	28,3
Travaux***	7,3 (+)	55	25,2	28,8	+ 14,3	11,6	+ 18,9	10,3
Ensemble des relocations	100,0	47	27,5	28,2	+ 2,5	100,0	+ 4,1	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	10,6	48	20,6	19,7	- 4,2	9,9	- 2,8	8,6
Même loyer	14,0	47	20,9	20,9	0,0	12,7	0,0	12,3
Indexation IRL*	60,0	48	20,6	21,0	+ 2,2	52,9	+ 2,5	47,8
Autre hausse**	7,6 (+)	50	20,4	22,1	+ 8,4	13,1	+ 8,2	25,8
Travaux***	7,8 (+)	43	20,7	24,5	+ 18,6	11,4	+ 16,0	5,5(+)
Ensemble des relocations	100,0	48	20,6	21,2	+ 2,9	100,0	+ 3,7	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	6,5 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	6,6 (-)	(-)	6,9 (-)
Même loyer	10,3 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	13,2(+)	0,0	17,5(+)
Indexation IRL*	69,0	60	15,4	15,7	+ 2,1	73,3	+ 1,5	40,9
Autre hausse**	9,4 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	6,3 (-)	(-)	33,6
Travaux***	4,8 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	0,6 (-)	(-)	1,1
Ensemble des relocations	100,0	59	16,0	16,5	+ 2,7	100,0	+ 1,5	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	9,7	51	22,3	21,5	- 3,6	9,7	- 3,1	9,1
Même loyer	14,6	50	22,6	22,6	0,0	12,4	0,0	13,4
Indexation IRL*	58,8	52	19,6	20,0	+ 2,1	57,3	+ 1,9	42,8
Autre hausse**	10,3	48	21,9	23,5	+ 7,5	13,0	+ 8,4	29,2
Travaux***	6,6	52	21,0	24,3	+ 15,7	7,6	+ 17,5	5,5
Ensemble des relocations	100,0	51	20,6	21,1	+ 2,7	100,0	+ 3,1	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice IRL en vigueur

** 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 2024

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, interdiction de louer au regard du DPE...) de caractéristiques identiques. Ce traitement à base de modélisation économétrique se fait sous l'hypothèse d'un parc constant en N-1 et N.

Tableau n° 6. :

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

	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
PARIS											
Emménagés récents	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2	26,4	27,2	28,3
Dont relocations	24,3	24,7	24,5	24,6	25,5	25,7	26,0	26,2	26,3	27,2	28,2
Dont premières locations	26,3	27,3	24,9	25,5	27,6	27,9**	NS	NS	NS	NS	28,9**
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0	20,4	20,4	21,3
Dont relocations	18,3	18,2	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	19,9	20,4	20,3	21,2
Dont premières locations	17,1	19,0	18,3	18,0	17,8	18,8**	NS	NS	20,6**	NS	21,9**
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2	15,8	16,6	16,9
Dont relocations	14,6	15,2	15,1	14,7	14,7	15,1	16,0	17,1	15,7	16,6	16,5
Dont premières locations	13,1	14,1	15,5	NS	NS	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

I.4. La dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire

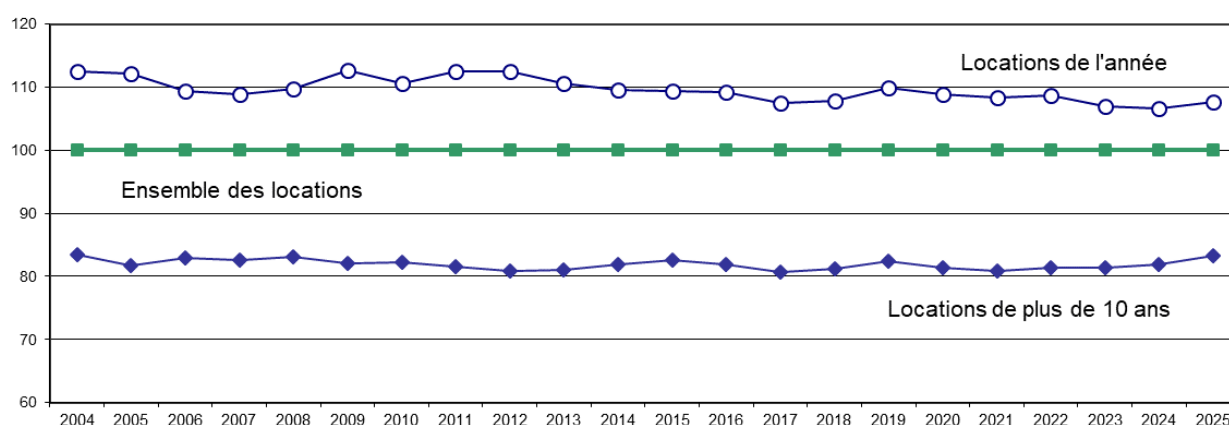
La dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement), autour de 32-34 % à Paris entre 2013 et 2023, se réduit et passe en dessous des 30%, reflétant en partie certaines mesures de la loi Alur appliquée depuis 2014. En petite couronne, la dispersion se situe autour de 25 %.

Début 2024, le loyer des nouveaux emménagés est supérieur respectivement de 7 et 12 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne. Cette valeur plus élevée depuis 2020 en petite couronne traduit à la fois la tension dans ce périmètre mais aussi l'effet modérateur additionnel de l'arrêté d'encadrement des loyers en vigueur dans la capitale.

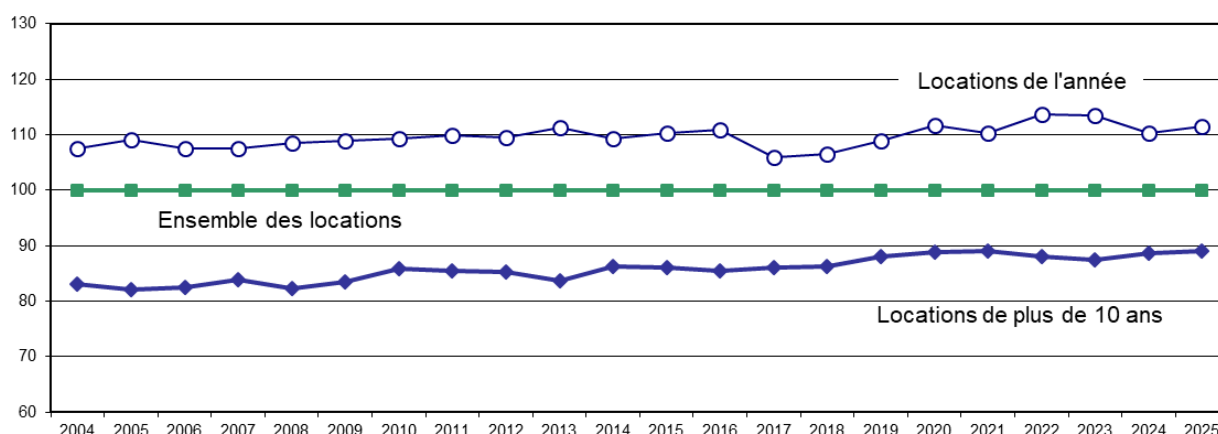
Par ailleurs, le loyer des locataires présents depuis plus de dix ans se situe 17 % en dessous de l'ensemble à Paris et 11 % en petite couronne.

**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 2024

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

Avec une augmentation de 2 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2024 à 50 % à la hausse d'ensemble (1,2 point sur 2,5). Cette contribution est en baisse par rapport à 2024 (62 %) mais légèrement supérieure à ce qui a été observé en 2022 (46 %). Par ailleurs, l'augmentation moyenne des loyers des baux en cours est sensiblement inférieure à celle de l'IRL (+ 3,3 %).

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 2024 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	32,7	58,7	8,6	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	46	52	53	50
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	25,6	25,7	24,6	25,6
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	ND	25,6	26,6	25,4	26,2
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 3,3	+ 3,2	+ 2,3
<i>Rappel : effectif en N-1 (%)</i>	<i>ND</i>	<i>26,9</i>	<i>53,2</i>	<i>19,8</i>	<i>100,0</i>
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	ND	38,8	50,1	11,1	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	53	55	54	54
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	17,6	18,6	18,0	18,2
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	ND	17,6	19,3	18,6	18,5
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 3,3	+ 3,0	+ 2,0
<i>Rappel : effectif en N-1 (%)</i>	<i>ND</i>	<i>32,2</i>	<i>49,6</i>	<i>18,1</i>	<i>100,0</i>
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	ND	53,5	33,5	13,0	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	56	59	60	57
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	14,6	15,8	14,8	15,0
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	ND	14,6	16,3	15,2	15,3
Evolution (%)	ND	0,0	+ 3,2	+ 3,1	+ 1,5
<i>Rappel : effectif en N-1 (%)</i>	<i>ND</i>	<i>46,6</i>	<i>33,9</i>	<i>19,5</i>	<i>100,0</i>
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	ND	40,7	48,5	10,8	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	52	54	55	54
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	18,4	20,8	18,6	19,6
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	ND	18,4	21,5	19,2	20,0
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 3,3	+ 3,1	+ 2,0
<i>Rappel : effectif en N-1 (%)</i>	<i>ND</i>	<i>34,1</i>	<i>46,8</i>	<i>19,0</i>	<i>100,0</i>

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2024 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.

ND non diffusé

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

En 2024, neuf baux en cours sur dix ont évolué au plus selon l'IRL, qu'il s'agisse d'une stabilité, d'une baisse ou d'une revalorisation limitée à l'IRL, contre huit sur dix en 2023 (respectivement 89,2 % et 80,9 %). L'année 2024 s'inscrit dans la continuité des années 2019 à 2022, au cours desquelles cette proportion était systématiquement proche de 90 %.

En 2024, près de la moitié des bailleurs (49 %) ont appliqué une simple indexation sur l'IRL en cours de bail, soit une hausse de 2 points par rapport à 2023. Ce niveau, stable depuis deux ans, rejoint celui observé en 2018 (48 %). À l'inverse, entre 2019 et 2022, cette part était systématiquement supérieure à 50 % (56,4 % en 2022, 65,6 % en 2021, 50,2 % en 2020 et 52,2 % en 2019) ;

Parallèlement, en 2024, 41 % des bailleurs ont renoncé à pratiquer une hausse voire ont baissé le loyer (+ 6,6 points par rapport à 2023). Il s'agit d'une progression notable au regard des proportions observées au cours des deux dernières années (34,1 % en 2023 et 2022).

Les cas de stabilité ou baisse de loyer sont plus fréquents en grande couronne, où ils représentent plus de la moitié des baux (53,5 %), qu'en petite couronne (38,8 %) ou à Paris (32,7 %). 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 un bail en cours sur dix

Pour 11 % des baux en cours, la hausse de loyer est supérieure à la variation indiciaire, part en forte baisse par rapport à 2023 (19 %) mais qui rejoint ce qui était observé en 2022 (9 %).

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c qui concernent moins de 0,1 % des baux en cours.
- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 11 % des baux en cours en 2024 (- 8 points par rapport 2023)

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...).

En 2024, l'augmentation moyenne de loyer de ces baux en cours a été de 2,0 % dans l'agglomération contre 6,7 % en 2023. La contraction de cette hausse peut s'expliquer, au moins en partie, par les restrictions visant les logements à faible performance énergétique. Cette évolution observée en 2024 est plus faible pour la grande couronne (+ 1,5 %) comparée à celle de la petite couronne et de Paris (respectivement + 2,0 % et + 2,3 %).

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2024

En 2024, 198 300 baux (65 400 à Paris, 94 400 en petite couronne et 38 500 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 reconduit 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 de la loi ELAN (avec étalement de la hausse sur trois ou six ans).

Dans les territoires encadrés, l'expiration du bail 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 2,0 % dans l'agglomération parisienne, soit moins que la variation moyenne de l'IRL (+ 3,3 %). Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 15 %, légèrement inférieure à 2023 (17 %) mais supérieure à celles de 2022 (14 %), 2021 (12,5 %) et 2020 (11 %).

En 2024, la part des reconductions de baux avec une hausse différente de l'IRL baisse de 3 points (14 % contre 17 % en 2023).

Pour les logements dont le bail a été prolongé, le loyer moyen est donc passé de :

- 24,7 €/m² avant expiration début 2024 à 25,2 €/m² après expiration fin 2024 à Paris,
- de 18,5 €/m² à 18,9 €/m² en petite couronne,
- de 14,3 €/m² à 14,5 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 8. :

Régime de fixation des loyers des logements dont le bail est prolongé (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					
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
2023	0,2*	35,2	49,5	15,1	100,0
2024	-	29,5	56,7	13,8	100,0
PETITE COURONNE					
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
2023	0,0*	39,1	42,4	18,5	100,0
2024	-	38,7	47,3	14,0	100,0
GRANDE COURONNE					
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
2023	-	59,8	22,4	17,8	100,0
2024	-	57,9	27,7	14,4	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
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
2023	0,1*	41,8	40,8	17,3	100,0
2024	-	39,4	46,6	14,0	100,0

*Résultats reposant sur un échantillon très faible

III.1. 86% des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer

En 2024, ce sont 57 % des baux à Paris, 47 % en petite couronne et 28 % 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 2024 : 39 %. Ils sont majoritaires en grande couronne (58 %) et un peu plus fréquents en petite couronne (39 %) qu'à Paris (29 %).

Tableau n° 9. :

Evolution en 2024 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 (m²)	-	47	54	51	52
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	-	24,9	24,7	24,1	24,7
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	-	24,9	25,5	24,7	25,2
Evolution (%)	-	- 0,1	+ 3,3	+ 2,4	+ 2,3
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	-	50	52	53	52
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	-	18,5	18,8	17,5	18,5
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	-	18,5	19,4	18,0	18,9
Evolution (%)	-	0,0	+ 3,3	+ 2,9	+ 2,0
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	-	57	61	57	58
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	-	14,0	14,6	15,1	14,3
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	-	14,0	15,1	15,6	14,5
Evolution (%)	-	0,0	+ 3,2	+ 3,1	+ 1,4
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m²)	-	51	54	53	53
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	-	18,5	20,6	19,0	19,6
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	-	18,5	21,3	19,6	20,0
Evolution (%)	-	0,0	+ 3,3	+ 2,7	+ 2,0

* 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.

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

Cette procédure a été utilisée en 2024 dans moins de 0,1 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle ne se rencontre plus qu'à Paris et en petite couronne.

Elle est de moins en moins utilisée : elle représentait 3,6 % en 2009 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 17c 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 à celui de référence minoré.

III.3. Un bail sur sept renouvelé avec une hausse différente de l'IRL sans signature d'un nouveau contrat

Une part non négligeable de baux sont reconduits avec une augmentation de loyer ne correspondant pas 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 2024, la part de ces baux s'établit à 14 %, en recul de 3 points par rapport à 2023 (17 %), qui constituait un pic inédit depuis 2015. Malgré ce repli, le niveau de 2024 demeure élevé au regard des années précédentes, la part étant le plus souvent restée inférieure à 10 % depuis 2015.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 2,7 % en 2024 contre 3,7 % en 2022 et 2,4 % en 2021. En 2024, c'est la grande couronne qui se démarque légèrement avec une hausse de 3,1 % alors que l'augmentation est de 2,4 % à Paris et 2,9 % en grande couronne. Il convient de noter que ces hausses sont inférieures à celle de l'IRL : + 3,3 %.

CONCLUSION

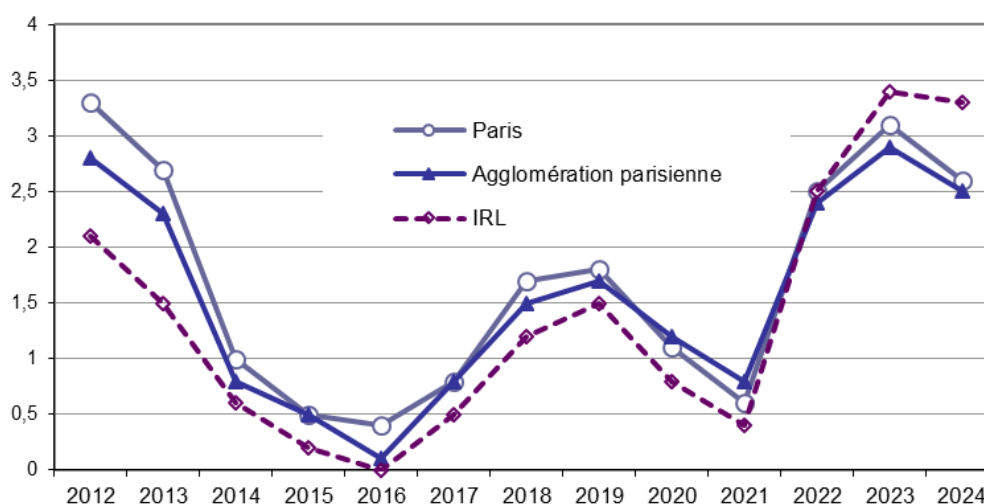
L'évolution des loyers hors charges de l'agglomération parisienne en 2024 est en nette reprise depuis trois ans : 2,5 % en 2024, 2,9 % en 2023 et 2,4 % en 2022. Cette hausse est supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation (+ 1,0 %) mais inférieure à celle de l'IRL (+ 3,3 %). Elle se traduit en moyenne par 26 € de plus de loyer mensuel hors charges : 33 € à Paris, 23 € en petite couronne et 20 € en grande couronne.

Au cours de l'année 2024, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 2,6 % à Paris, de 2,4 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et 2,3 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution résulte à la fois du niveau de l'IRL pour les locataires n'ayant pas déménagé, et de la poursuite des hausses de loyer lors des emménagements. Elle est sensiblement inférieure à l'évolution moyenne de l'IRL sur la période (+ 3,3 %), situation observée pour la première fois en 2023 depuis l'observation des loyers sur l'ensemble de l'agglomération.

Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2012

% augmentation annuelle en



Source OLAP

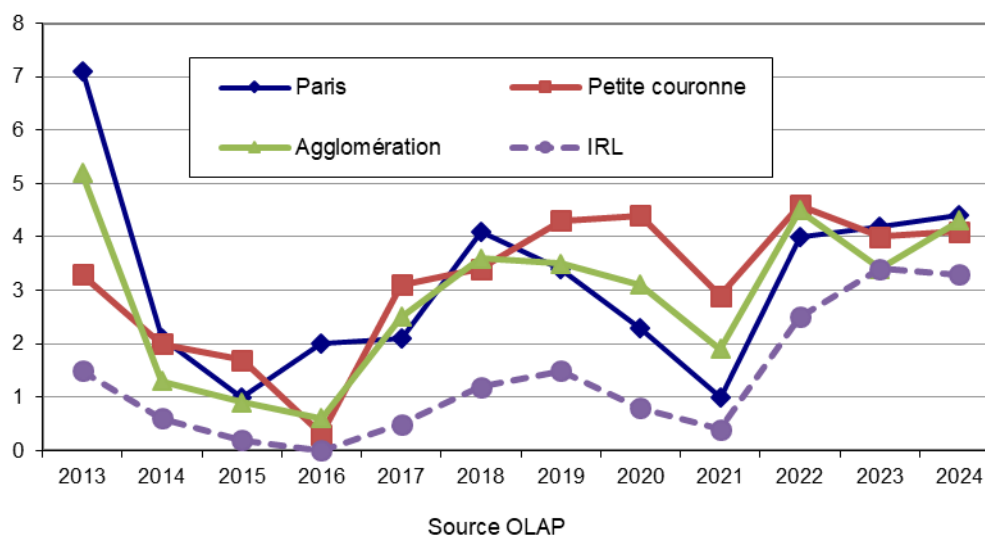
Depuis dix ans, on assiste à une modération certaine de l'évolution des loyers dans l'agglomération conditionnée par l'augmentation de l'IRL, en légère baisse en 2024. Il faut voir dans cette modération un effet des décrets annuels de limitation de la hausse en cas de relocation, et pour les territoires encadrés (Paris, Plaine Commune et Est Ensemble), des arrêtés d'encadrement.

En 2024, la hausse des loyers des nouveaux emménagés (relocations et nouvelles locations) atteint 4,3 %. Cette hausse est plus importante que celle de 2023 (3,4 %) mais proche de celle de 2022 (4,5 %). Les résultats sont proches dans les trois zones de l'agglomération (Paris, petite couronne et grande couronne). Paris affiche la hausse la plus forte avec 4,4 % contre 4,1 % en petite couronne et 4,2 % en grande couronne.

Ces résultats traduisent, malgré une certaine modération, la tension latente sur le marché locatif privé notamment dans le centre de l'agglomération.

Loyer des nouveaux emménagés à Paris, en petite couronne et dans l'agglomération

Augmentation annuelle en %



Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers pour ceux dont le bail est en cours est identique à celle constatée pour les locataires dont le bail arrivé à échéance, se trouve prorogé (+ 2,0 %). La hausse du loyer des locataires stables est donc inférieure à celle de l'IRL (+ 3,3 %), résultat observé depuis l'année dernière et marquant une rupture par rapport aux années récentes, où le loyer des locataires stables augmentait d'une valeur proche de l'IRL moyen.

La relative modération de la hausse globale des loyers en 2024 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 2025

Il n'est pas possible de se prononcer sur l'environnement législatif et réglementaire du second semestre 2025.

Conformément à la possibilité offerte par la loi ELAN, les arrêtés préfectoraux d'encadrement des loyers à Paris et dans les EPT de Plaine Commune et Est Ensemble devraient s'appliquer sur l'année.

Parallèlement, l'Indice de Référence des Loyers diminue depuis juillet 2024 et est actuellement autour de 1 %.

Toutefois, 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 :

- Un ralentissement de l'inflation mais une croissance contenue en 2025 du pouvoir d'achat des ménages locataires ou candidats locataires, freinant les bailleurs lors des relocations,
- L'économie de la région connaît un léger ralentissement début 2025, avec un taux de chômage légèrement supérieur à 7 % au 1^{er} trimestre 2025.

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 pourraient contribuer à réduire l'offre ou augmenter la demande :

- La capacité à mettre en œuvre la transition écologique et résorber les passoires thermiques (G pour 2025, puis F en 2028),
- Un faible volume de construction neuve prévu en 2025, proche de celui de 2024, niveau déjà faible par rapport à la tendance de longue période,
- La tendance à la baisse des crédits immobiliers aux particuliers en 2025 mais avec parallèlement une durée de prêt toujours très élevée et un paysage politique instable qui pourrait freiner les candidats à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété, et ainsi ralentir de nouveau la mobilité résidentielle,
- Après s'être imposé comme une solution pratique et sécuritaire pendant la pandémie, un certain nombre d'entreprises commencent à remettre en question le nombre de jours de télétravail par semaine, ce qui pourrait inciter certains travailleurs à réemménager en région parisienne,
- Une intensification des besoins liée à la dynamique démographique en Île-de-France et à l'augmentation des situations de décohabitation. En effet, en 2024, la population a augmenté dans l'ensemble des départements franciliens, à l'exception de Paris, qui enregistre une baisse de 22 300 habitants, prolongeant une tendance à la décroissance démographique amorcée en 2012.

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

• Du côté des volumes

Principal pilier d'accueil des nouveaux ménages et arrivants en Île-de-France, le parc de logements locatifs privés devrait faire l'objet d'une sollicitation croissante. Cette demande, cumulée aux besoins de mobilité résidentielle des ménages déjà en place, devrait encore plus compromettre l'équilibre entre l'offre et la demande.

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 et F au 1^{er} janvier 2028) 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.

C'est malgré tout une offre locative vraisemblablement insuffisante qui sera encore proposée en 2025 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

L'IRL, calculé à partir de l'inflation, affiche des valeurs en baisse depuis le début de l'année, comprises entre 2,47 % et 1,04 %. Ainsi, la hausse du loyer des locataires stables en 2025 devrait être moindre.

Par ailleurs, la reconduction du décret limitant les hausses de loyer lors des relocations, conjuguée à l'effet supplémentaire de l'encadrement en niveau dans les zones concernées, devrait contribuer à contenir la hausse des loyers de marché.

ANNEXES

Tableau n° 10. :

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

	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025
PARIS												
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2	26,4	27,2	28,3
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	22,1	22,3	22,7	22,8	22,9	23,3	23,7	24,0	24,1	24,7	25,5	26,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	18,1	18,4	18,6	18,4	18,6	19,2	19,3	19,4	19,6	20,1	20,9	21,9
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8	+ 7,6	+ 9,7	+ 8,8	+ 8,6	+ 8,8	+ 7,0	+ 6,6	+ 7,3
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6	+ 32,7	+ 33,3	+ 25,6	+ 34,3	+ 33,9	+ 31,5	+ 30,4	+ 29,2
PETITE COURONNE												
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0	20,4	20,4	21,3
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	16,1	16,5	16,5	16,6	16,7	16,9	17,2	17,4	17,6	18,0	18,5	19,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	13,9	14,2	14,1	14,3	14,4	14,9	15,3	15,5	15,5	15,8	16,4	17,0
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2	+ 7,0	+ 9,0	+ 11,4	+ 10,2	+ 13,3	+ 13,5	+ 10,2	+ 11,7
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2	+ 24,1	+ 23,6	+ 25,6	+ 23,8	+ 29,1	+ 29,6	+ 24,5	+ 25,3
GRANDE COURONNE												
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2	15,8	16,6	16,9
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	13,4	13,7	13,9	13,7	13,8	13,8	14,5	14,6	14,9	15,0	15,1	15,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	11,3	11,6	11,6	11,5	11,5	11,8	12,9	12,9	12,2	12,9	13,0	13,0
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0	+ 7,4	+ 5,9	+ 4,6	+ 8,9	+ 15,5	+ 5,1	+ 9,7	+ 8,3
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3	+ 28,7	+ 24,5	+ 17,2	+ 23,6	+ 40,6	+ 22,7	+ 27,9	+ 29,7

* 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° 11. :

Facteurs d'évolution des loyers en 2024, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2024						2023 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	18,2	46	27,1	28,3	+ 4,4	0,8	18,4	+ 4,2	0,8
Hausse article 17c*	NS	NS	NS	NS	NS	NS	0,1	NS	NS
Indexation selon IRL	47,6	53	25,5	26,3	+ 3,3	1,6	42,7	+ 3,5	1,5
Autre hausse	8,0	52	24,5	25,2	+ 3,0	0,2	15,3	+ 5,5	0,9
Sans évolution	25,8	46	25,4	25,4	0,0	0,0	20,9	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	NS	NS	NS	NS	NS	NS	2,6	- 3,6	- 0,1
Ensemble	100,0	50	25,7	26,3	+ 2,6	2,6	100,0	+ 3,1	3,1
PETITE COURONNE									
Emménagement	18,7	48	20,5	21,3	+ 4,1	0,8	15,8	+ 4,0	0,6
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	0,1	NS	NS
Indexation selon IRL	40,2	54	18,7	19,3	+ 3,3	1,3	40,2	+ 3,4	1,4
Autre hausse	9,7	53	17,9	18,4	+ 3,0	0,3	15,3	+ 6,0	0,9
Sans évolution	31,3	52	17,8	17,8	0,0	0,0	26,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	NS	NS	NS	NS	NS	NS	1,8	- 2,8	- 0,0
Ensemble	100,0	52	18,6	19,1	+ 2,4	2,4	100,0	+ 2,9	2,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,3	58	16,2	16,9	+ 4,2	1,2	26,3	+ 1,8	0,5
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	23,9	59	15,6	17,1	+ 3,2	0,8	23,4	+ 3,4	0,9
Autre hausse	9,8	59	14,9	15,3	+ 3,1	0,3	14,1	+ 8,4	1,1
Sans évolution	39,8	56	14,5	14,5	0,0	0,0	34,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	NS	NS	NS	NS	NS	NS	1,5	- 4,2	- 0,1
Ensemble	100,0	58	15,2	15,6	+ 2,3	2,3	100,0	+ 2,4	2,4
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	20,6	50	20,5	21,4	+ 4,3	0,9	19,4	+ 3,4	0,7
Hausse article 17c*	NS	NS	NS	NS	NS	NS	0,1	+ 5,7	0,0
Indexation selon IRL	38,2	54	20,8	20,4	+ 3,3	1,3	36,6	+ 3,4	1,4
Autre hausse	9,1	55	18,7	19,3	+ 3,0	0,3	15,0	+ 6,2	0,9
Sans évolution	31,8	52	18,4	18,4	0,0	0,0	26,9	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,3**	51	21,8	20,8	- 4,6	- 0,0	2,0	- 3,4	- 0,1
Ensemble	100,0	53	19,8	20,3	+ 2,5	2,5	19,4	+ 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 2018 et encore en cours, ou nouvellement conclus en 2018. Ces résultats reposent sur un faible nombre d'observations et sont donc à interpréter avec précaution.

NS = non significatif

** Moins de 50 observations

Tableau n° 12. :

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

<i>au 1/1/2025</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS				**		
Surface moyenne en m²	24	42	64	90	ND	47
Loyer en €/m²	32,6	27,8	27,3	26,3	ND	28,2
Evolution (en %)*	+ 2,0	+ 2,3	+ 2,2	+ 3,8	ND	+ 2,5
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	41	61	85	ND	48
Loyer en €/m²	24,7	21,8	19,8	19,6	ND	21,2
Evolution (en %)*	+ 3,2	+ 2,6	+ 3,9	+ 2,0	ND	+ 2,9
GRANDE COURONNE	**					
Surface moyenne	25	44	67	ND	ND	59
Loyer en €/m²	23,3	16,7	16,2	ND	ND	16,5
Evolution (en %)*	+ 2,9	+ 2,4	+ 3,6	ND	ND	+ 2,7
AGGLOMERATION PARISIENNE					**	
Surface moyenne	25	42	64	84	141	51
Loyer en €/m²	26,9	22,1	20,2	18,8	18,4	21,1
Evolution (en %)*	+ 2,6	+ 2,5	+ 3,2	+ 2,6	+ 2,1	+ 2,7

* 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

** Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND non disponible, nombre insuffisant de données

Tableau n° 13. :

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

<i>au 1/1/2025</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS				**		
Surface moyenne en m ²	24	42	64	89	ND	46
Loyer en €/m ²	32,3	27,9	27,2	26,4	ND	28,3
Evolution (en %)*	+ 5,4	+ 5,0	+ 3,0	+ 4,6	ND	+ 4,4
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	41	62	85	ND	48
Loyer en €/m ²	24,6	21,9	19,7	19,7	ND	21,3
Evolution (en %)*	+ 4,1	+ 3,3	+ 6,0	+ 3,2	ND	+ 4,1
GRANDE COURONNE	**					
Surface moyenne	26	44	66	ND	ND	58
Loyer en €/m ²	23,2	16,7	16,4	ND	ND	16,9
Evolution (en %)*	+ 5,4	+ 3,0	+ 4,6	ND	ND	+ 4,2
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	42	64	83	140	50
Loyer en €/m ²	26,8	22,1	20,0	19,1	18,8	21,4
Evolution (en %)*	+ 4,9	+ 3,8	+ 4,5	+ 4,1	+ 3,8	+ 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