

Une reprise de la hausse, après trois ans de décélération

+ 2,6 % dans l'agglomération parisienne,

+ 1,5 % en province¹.

Une indexation légale limitée à 1,5 % pour les locataires en place

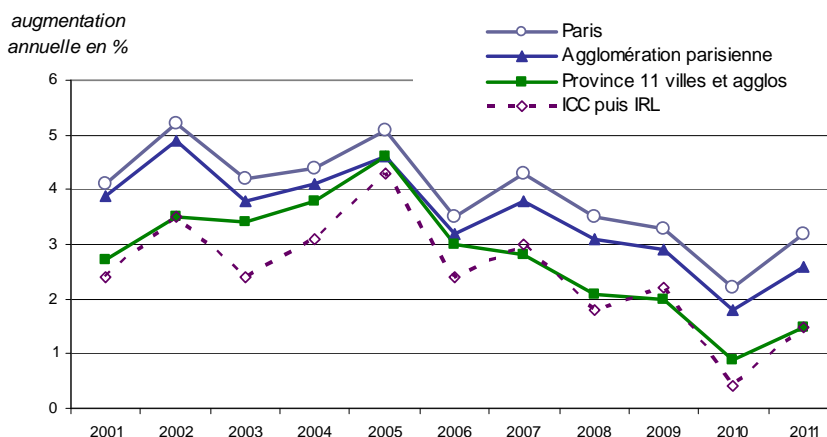
En 2011, les loyers d'habitation du parc locatif privé ont augmenté en moyenne (tous locataires) de 2,6 % dans l'agglomération parisienne et de 1,5 % dans les agglomérations de province suivies par l'observatoire.

Ces résultats s'inscrivent en reprise après la tendance à la modération observée depuis trois ans.

La hausse est la deuxième plus faible de la décennie en province comme dans l'agglomération parisienne. La progression des loyers reste dans cette dernière supérieure à celle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), dont l'évolution moyenne a été de 1,5 % en 2011 et qui est très majoritairement utilisé dans la révision du loyer des locataires stables ; les logements de province enregistrant depuis cinq ans une hausse voisine de celle de l'IRL, ce qui est la marque d'un marché détendu en moyenne.

Dans l'agglomération parisienne, le « saut à la relocation », pratiqué à l'occasion d'un changement de locataire, est resté à un niveau élevé en 2011 (+ 7,3 %), valeur moyenne des dix dernières années, avec une progression toujours plus forte à Paris (+ 10,8 %) qu'en banlieue.

Evolution des loyers du secteur libre depuis 2001



¹ Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg, Toulouse.

Les résultats de 2011 illustrent la modération des loyers en province avec une évolution moyenne proche de celle de l'IRL depuis cinq ans associée à une tension toujours forte dans l'agglomération parisienne avec une hausse globale significativement supérieure à celle de l'indice de référence.

Cette situation de l'agglomération parisienne résulte principalement d'une insuffisance persistante de l'offre face à la demande, s'expliquant :

- par une érosion du parc locatif ancien vers la propriété occupante et le parc social, conjuguée à un faible apport de la construction neuve, insuffisante depuis de nombreuses années,
- par une demande toujours soutenue en raison de l'attractivité non démentie de la région capitale pour les étudiants et les jeunes actifs, et des nouveaux modes de vie (séparations, familles monoparentales, allongement de la durée de la vie, aspiration à un logement plus spacieux...) qui contribuent à augmenter le nombre de ménages et donc le besoin en logement plus rapidement que la population.

Très apparente sur les loyers au m²

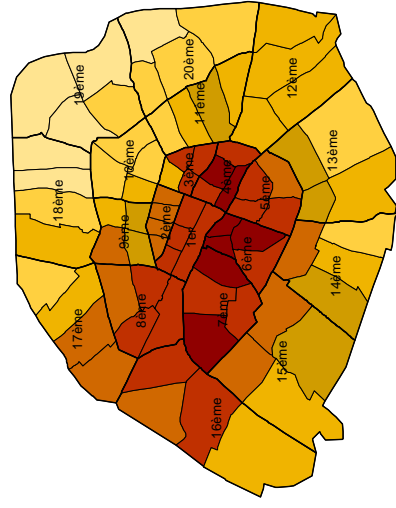
Le niveau de loyer au m² dépend fortement de la localisation du logement mais aussi de son nombre de pièces, que l'on considère l'ensemble des loyers ou les seuls loyers des logements ayant connu un emménagement dans l'année.

C'est ainsi que le loyer des 5 pièces et plus est inférieur de 22 % en moyenne à celui des 1 pièce sur l'ensemble de l'agglomération et l'écart entre le département le moins cher (la Seine-et-Marne) et le plus cher (Paris) est de 44 %.

La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers. D'autres caractéristiques du logement et de l'immeuble comme la date de construction de l'immeuble ou l'isolation du logement, ont une influence secondaire sur les loyers pratiqués.

A un niveau géographique plus fin, l'influence de la localisation peut être importante comme l'illustre la carte ci-dessous représentant le niveau de loyer des locataires ayant emménagé dans un 2 pièces en 2011.

Emménagés de 2011 par quartier parisien pour les 2 pièces



Loyer au m²

- de 18 à 20,5 €/m²
- de 20,5 à 22 €/m²
- de 22 à 23 €/m²
- de 23 à 24 €/m²
- de 24 à 25,5 €/m²
- de 25,5 à 28 €/m²
- de 28 à 35,5 €/m²

Source : Modèle MELoDeM de l'OLAP

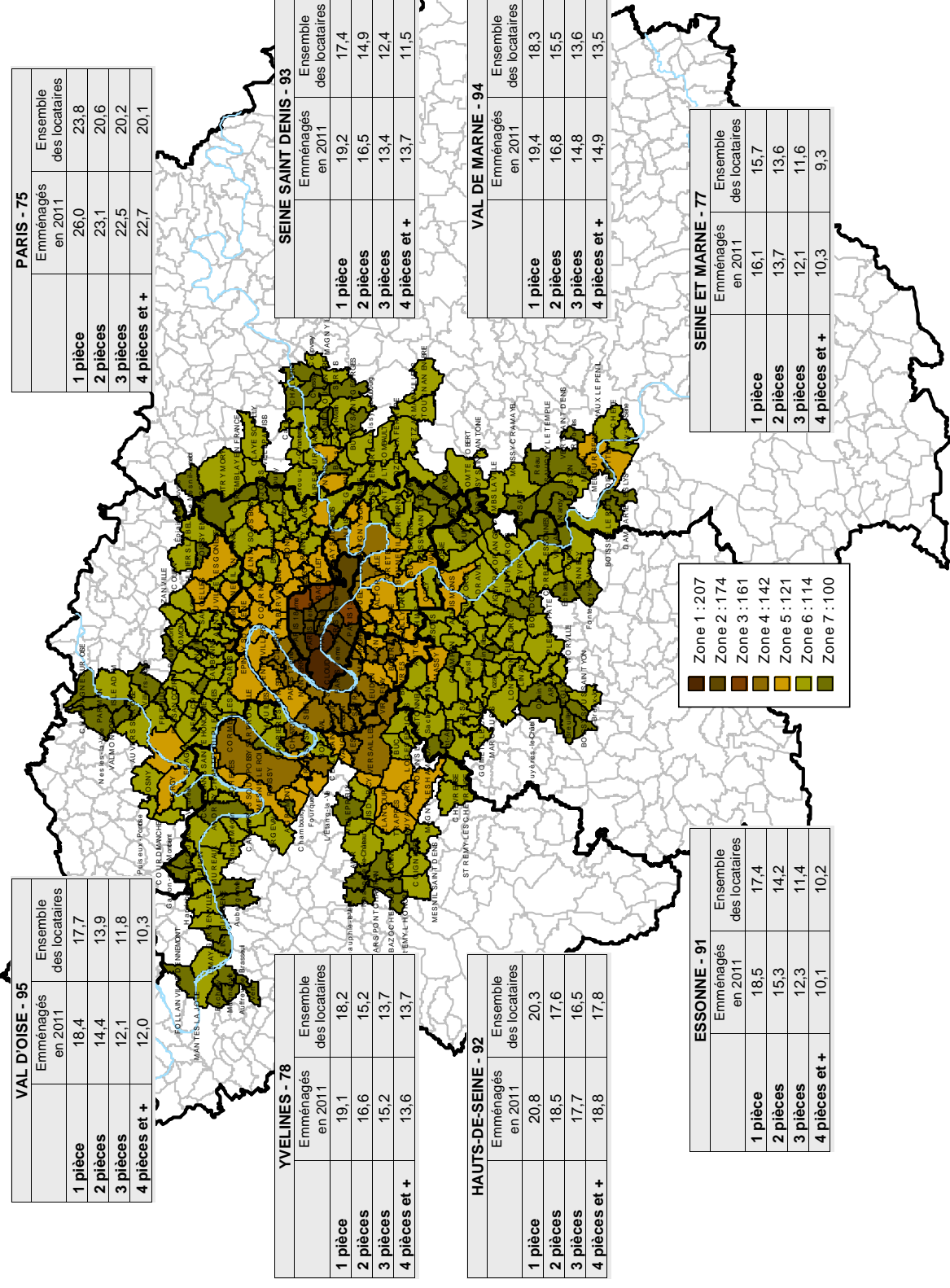
Dans l'agglomération parisienne, une hiérarchie des loyers du centre vers la périphérie et d'ouest en est

La carte ci-dessous présente un regroupement des communes de l'agglomération parisienne en sept zones de loyer. Il existe un rapport de un à deux entre la zone la moins chère (zone 7) et la plus chère (zone 1). Sont par ailleurs indiqués par département les niveaux de loyer selon le nombre de pièces pour l'ensemble des locataires et les seuls emménagés de 2011.

Après Paris (20,8 €/m² de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (17,6 €/m²). Puis viennent à des niveaux proches le Val-de-Marne et les Yvelines (14,7 et 14,4 €/m²).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (13,5 €/m²). En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 11,7 et 12,2 €/m²) et les plus bas de l'agglomération.

Loyers moyens au 1^{er} janvier 2012 dans l'agglomération parisienne (€/m²)



¹ Les zones de loyer ont été déterminées par une modélisation économétrique à partir de la base de données de l'Olap qui a permis d'isoler l'effet de la localisation sur le niveau des loyers, toutes choses égales par ailleurs.

Mais partiellement remise en question sur les loyers mensuels

L'examen du loyer mensuel, ou dépense logement hors charges du locataire, conduit à revoir en partie la hiérarchie des loyers présentée dans le paragraphe précédent.

Les logements locatifs privés sont en effet de plus en plus grands plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, à l'exception de ceux de Seine-Saint-Denis.

C'est ainsi, que si Paris reste le département le plus cher (1 060 € mensuels) malgré la petitesse de son parc (51 m²), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels supérieurs à 900 € : 970 € pour les Hauts-de-Seine et 914 € dans les Yvelines, pour il est vrai, 9 m² de plus dans ce dernier.

A l'opposé, c'est en Seine-Saint-Denis que l'on trouve les loyers mensuels les moins élevés (679 €), en raison à la fois d'un loyer au m² peu élevé et de la petite taille moyenne du parc : 50 m².

Les trois autres départements de grande couronne offrent des loyers mensuels proches de ceux de Seine-Saint-Denis et compris entre 684 et 712 € en moyenne, le Val-de-Marne occupant une situation moyenne à 781 €.

	Loyer au m ²	Loyer mensuel
75	20,8 €	1 060 €
92	17,6 €	970 €
93	13,5 €	679 €
94	14,7 €	781 €
77	11,7 €	684 €
78	14,4 €	914 €
91	12,1 €	712 €
95	12,2 €	707 €

Parc étudié

Un parc d'un million de logements locatifs privés concentré dans le centre et l'ouest de l'agglomération et représentant 23 % des 4,4 millions de résidences principales.

Ce parc est estimé par l'OLAP à :

- 390 000 logements à Paris,
- 400 000 en petite couronne,
- 220 000 en grande couronne.

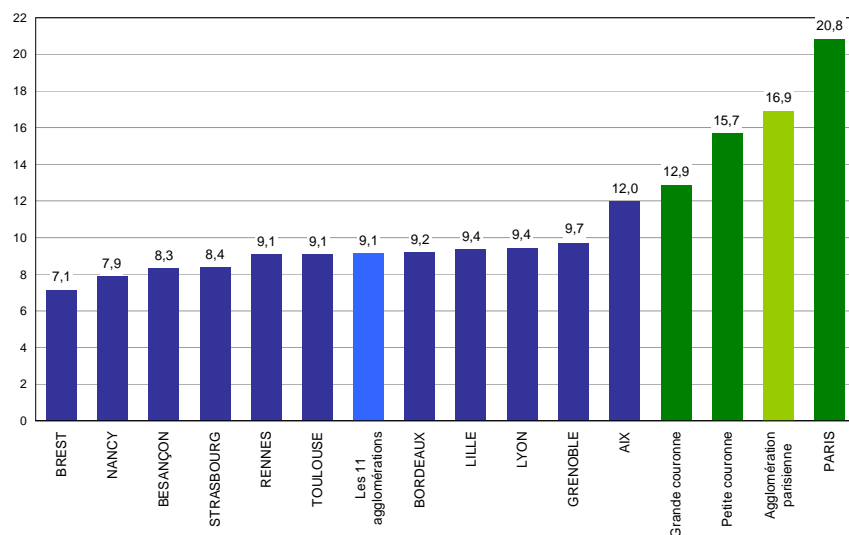
Un parc petit et ancien à Paris, de plus en plus grand et récent en s'éloignant de la capitale.

Un loyer au m² du simple au double entre la province et Paris de 9,1 à 20,8 €/m²

Le loyer moyen dans les 11 villes et agglomérations de province s'établit début 2012 à 9,1 €/m² contre 20,8 €/m² à Paris et 16,9 €/m² dans l'agglomération parisienne.

Un écart plus faible sur le loyer mensuel : 571 € en province contre 1 060 € à Paris

Loyer moyen au 1^{er} janvier 2012 (€/m²)



L'examen des loyers mensuels (représentant la dépense logement hors charges des ménages), s'il ne remet globalement pas en cause la hiérarchie des villes de province, fait apparaître une réduction d'environ 25 % de l'écart de l'ensemble de la province avec la région parisienne où les logements sont sensiblement plus petits qu'en province : 54 m² en moyenne contre 63 m².

Cette hiérarchie des loyers se vérifie aussi sur les seuls loyers des emménagés de l'année : 10,0 €/m² début 2012 en province contre 9,7 €/m² un an plus tôt, pour respectivement 23,4 €/m² et 22,6 €/m² à Paris.

Des parcs locatifs privés de tailles diverses :
19 600 unités à Besançon,
163 550 à Lyon
estimations Olap

A propos de l'Olap

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap) est une association loi de 1901 agréée par le Ministère du Logement et créée en 1987 à la demande des pouvoirs publics avec la collaboration des principales associations de propriétaires, de locataires et d'administrateurs de biens.

L'Olap collecte, traite et diffuse de l'information sur le niveau et l'évolution des loyers d'habitation du parc locatif libre de l'agglomération parisienne et de 11 agglomérations de province (baux régis par la loi du 6 juillet 1989).

L'Olap diffuse deux types d'information : des données agrégées – sous forme notamment d'un double rapport annuel pour le Ministère sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et en province – et, pour Paris et 114 communes de l'agglomération parisienne, des références de loyer (données individuelles anonymisées).

L'Olap a développé une méthodologie rigoureuse de collecte (définition des grandeurs observées, échantillonnage, méthode de collecte) et de traitement des données (estimation des données manquantes, pondération).

L'Olap réalise par ailleurs de nombreuses études et analyses à partir de ses bases de données disponibles sur plus de vingt ans.

Pour plus d'informations : www.observatoire-des-loyers.fr ou 01 40 56 01 47