



OBSERVATOIRE DES LOYERS
de l'Agglomération Parisienne

POINT PRESSE DU 7 AVRIL 2011

PREMIERS RESULTATS 2011
NOUVELLES INFORMATIONS MISES EN LIGNE

Sabine BAÏETTO-BEYSSON – Présidente

LES PREMIERS RESULTATS 2011



7 avril 2011

Quelques précisions méthodologiques

Des données panelisées

- les mêmes logements sont suivis dans le temps
- le panel comprend des locataires stables comme des emménagés de l'année

Pour l'agglomération parisienne et 11 villes ou agglomérations de province

- villes d'Aix-en-Provence et de Besançon
- agglomérations de Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg, Toulouse

13 000 observations dans l'agglomération parisienne et 11 000 en province



7 avril 2011

Quelques précisions méthodologiques

Des données représentatives du parc locatif privé

en termes de

- caractéristiques
 - du logement : individuel ou collectif, nombre de pièces, isolation thermique...
 - de l'immeuble : époque de construction, ascenseur...
- localisation
- type de propriété et de gestion
 - statuts de propriété : mono propriété et copropriété
 - types de propriétaires : investisseurs institutionnels et personnes physiques
 - types de gestion : directe ou déléguée



7 avril 2011

Le panel a été établi au départ selon une stratification fine croisant les caractéristiques des logements et des immeubles ainsi que des propriétaires et types de gestion, avec la localisation, à partir des données du recensement de l'INSEE.

Le panel est actualisé en fonction des sorties de logements (changement de statut d'occupation, démolition...) et de l'évolution du parc locatif privé (construction neuve, logements anciens devenant locatifs...)

Quelques précisions méthodologiques

L'évolution générale des loyers résulte de :

- l'évolution des loyers des locataires en place (proche de l'évolution moyenne de l'IRL, l'indexation légale étant massivement utilisée en cours de bail ou lors des renouvellements)
- l'évolution des loyers constatée en cas de changement de locataire dans l'année (relocations ou emménagés de l'année)



7 avril 2011

Quelques précisions méthodologiques

Deux mesures de l'évolution du loyer des emménagés de l'année :

- le « **saut à la relocation** » = l'écart de loyer, pour un même logement, entre l'ancien et le nouveau locataire
- l'**évolution des loyers** dits « **de marché** » = l'écart entre les loyers des emménagés de l'année comparés aux loyers des emménagés de l'année précédente



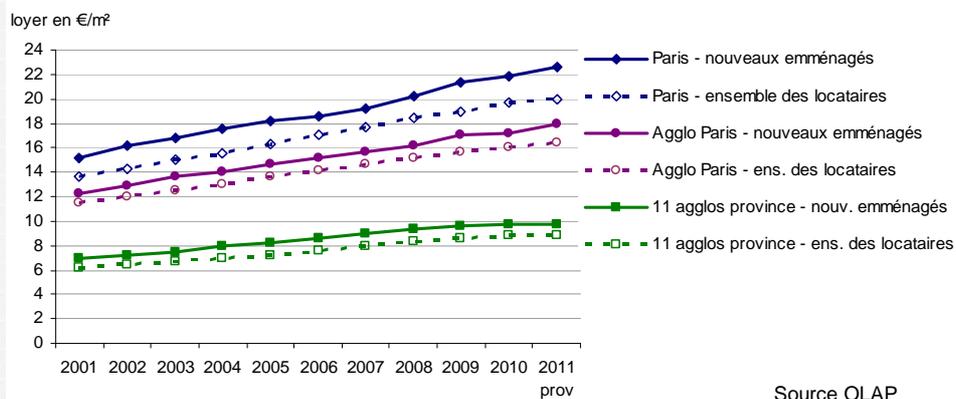
7 avril 2011

L'information généralement diffusée dans les médias est l'évolution du niveau des loyers de marché, qui intègre des effets de structure puisque les parcs reloués en N-1 et N ne sont pas les mêmes.

L'OLAP calcule le saut à la relocation sur le parc de logements ayant changé de locataire dans l'année, soit sur le même parc en N-1 et N.

Niveaux de loyer ensemble des locataires et emménagés récents

Hiérarchie entre Paris et les 11 agglomérations de province

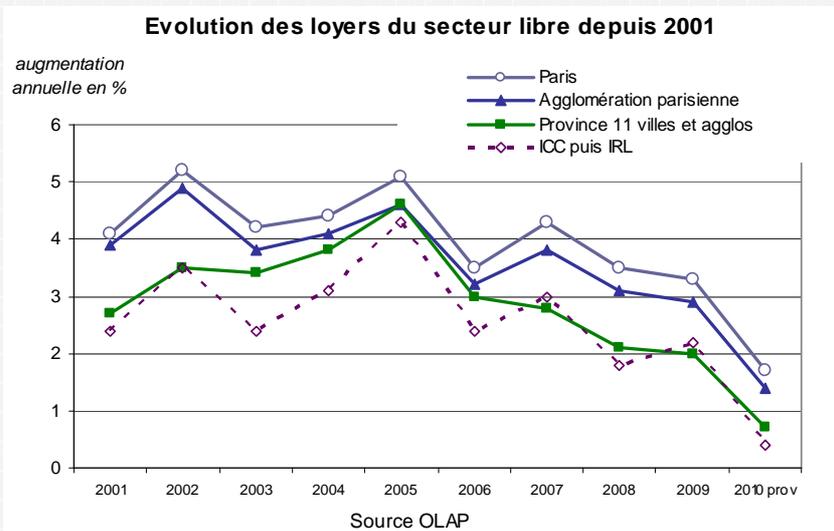


7 avril 2011

L'OLAP calcule des niveaux et évolutions pour l'ensemble du parc locatif privé soit toutes anciennetés de locataires confondues mais aussi pour les seuls emménagés de l'année appelés nouveaux emménagés

L'écart est de plus de 1 à 2 entre les loyers observés dans l'ensemble des 11 agglo de province suivies par l'OLAP et Paris. Ainsi, pour l'ensemble des locataires, le loyer moyen était de 8,8 €/m² en province début 2011 contre 20 €/m² à Paris (et 16,4 dans l'agglo Paris). Pour les emménagés de 2010 : respectivement 9,7, 22,6 et 18.

Un ralentissement de la hausse globale en 2010



7 avril 2011

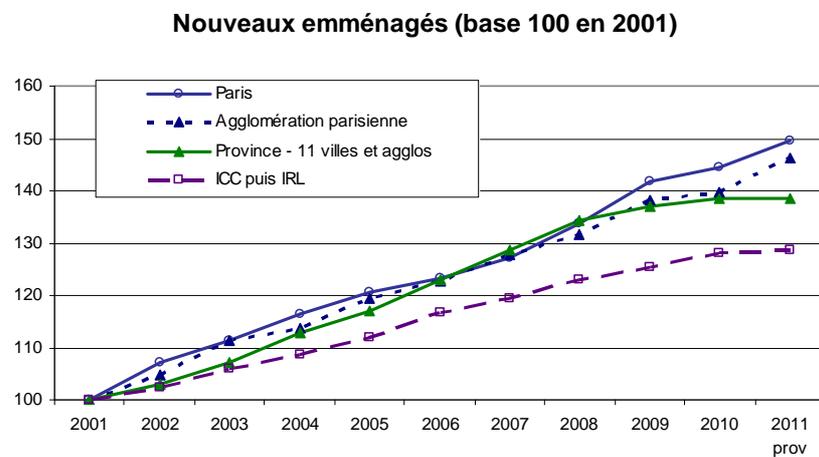
Les évolutions présentées dans ce graphique concernent l'ensemble des locataires,

La plus faible hausse enregistrée depuis 10 ans

Hausse proche de l'IRL depuis 4 ans dans les agglos de province suivies par l'OLAP

Hausse encore supérieure à l'IRL dans l'agglomération parisienne et surtout à Paris

En 10 ans, une augmentation des loyers de marché de 50 % à Paris et de 40 % en province



7 avril 2011

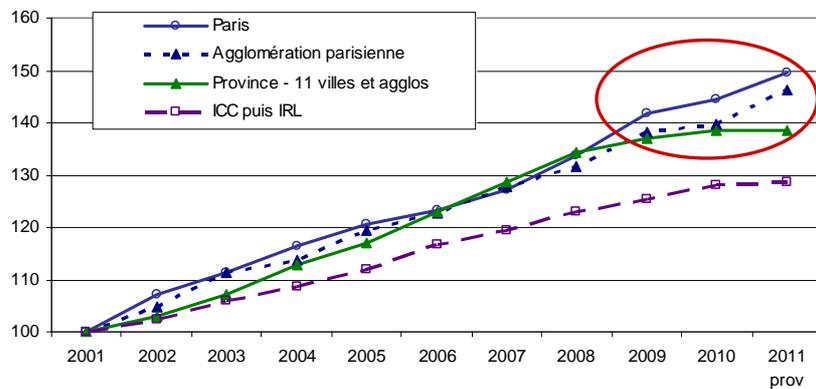
Attention ici nouveaux emménagés

Il ne s'agit pas des sauts à la relocation mais bien des évolutions des loyers de marché (loyers des générations successives de nouveaux emménagés)

+ 50 % en 10 ans à Paris, + 40 % dans les 11 agglos de province

Une évolution plus modérée en province que dans la région capitale depuis 3 ans

Nouveaux emménagés (base 100 en 2001)



7 avril 2011

Décrochage des évolutions province de celles de l'agglomération Paris depuis 3 ans alors que similaires avant

Les évolutions cumulées sont partout très au-dessus de celle de l'IRL (+ 30 % en 10 ans)

LES NOUVELLES INFORMATIONS MISES EN LIGNE



7 avril 2011

Site internet : diffusion prévue

www.observatoire des loyers.fr

Données observées (rubrique « Les dossiers annuels »)

- Loyer par département et nombre de pièces dans l'agglomération parisienne
- Loyer de l'ensemble des locataires par arrondissement et nombre de pièces
- Loyer de l'ensemble des locataires par zone en petite couronne
- Loyer de l'ensemble des locataires par bassin d'habitat de grande couronne
- Dispersion des loyers (ensemble des locataires et emménagés de 2009)
- Loyer par agglomération et nombre de pièces (Paris et province)

Données estimées (rubrique « Les niveaux des loyers de marché »)

- Loyer par quartier parisien et nombre de pièces pour les emménagés de 2009



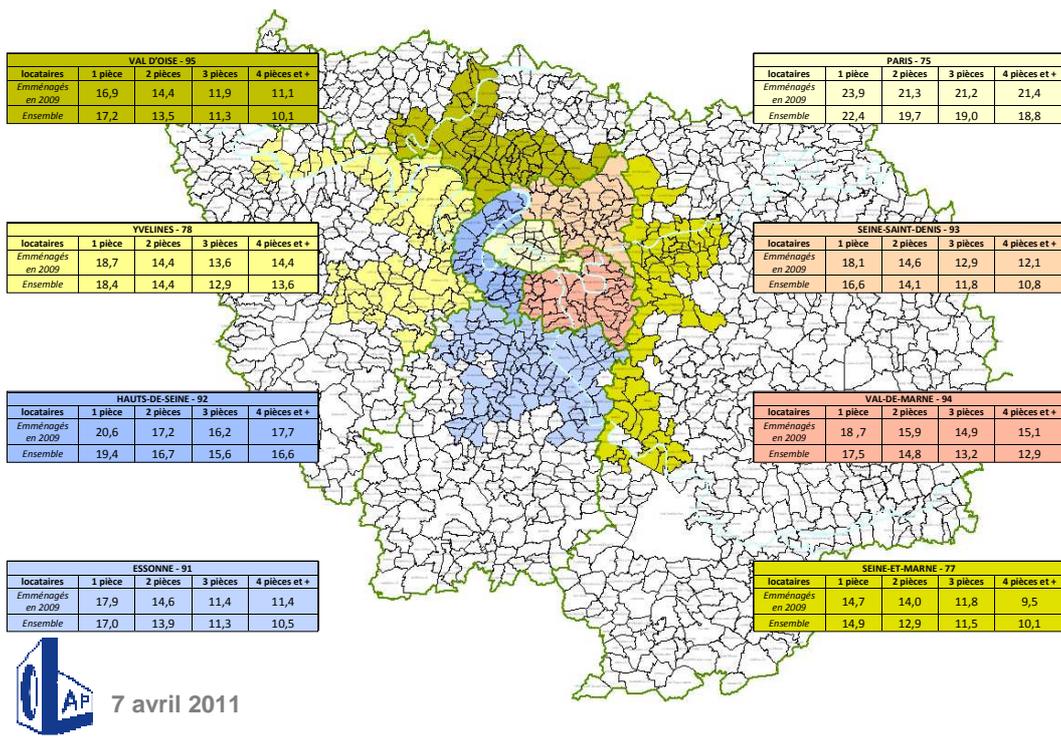
7 avril 2011

Principaux résultats au 1er janvier 2010

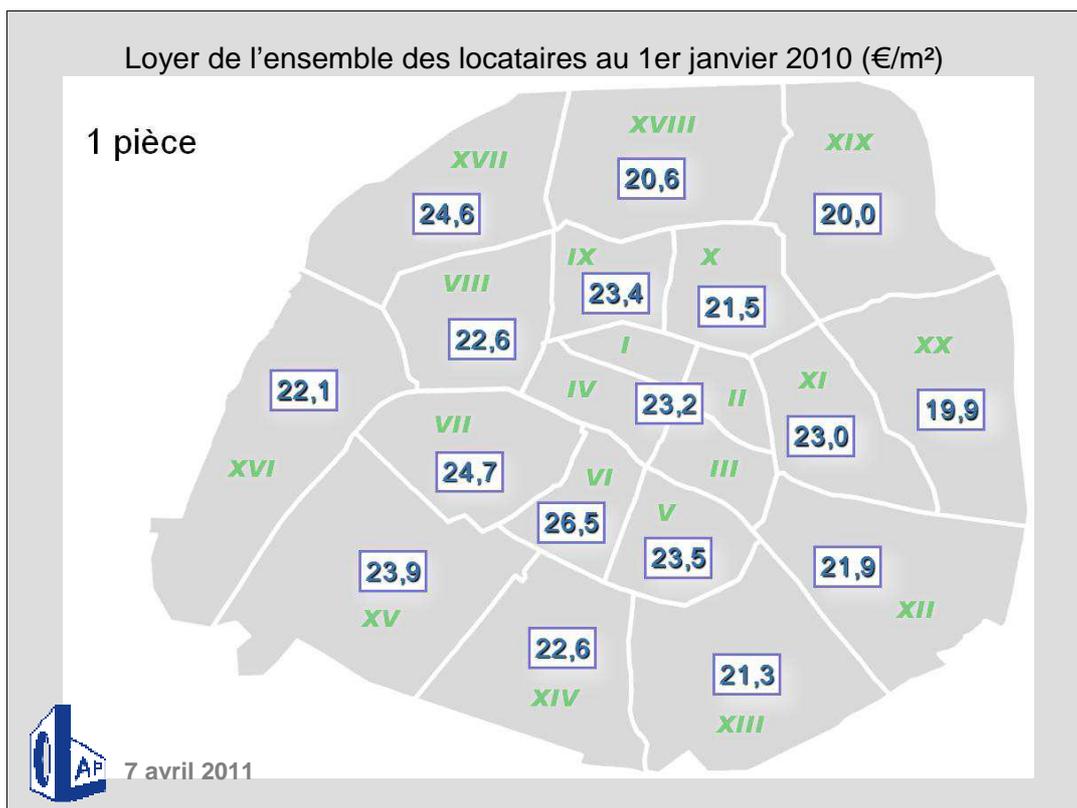
Les données observées résultent de traitements statistiques sur le panel pour corriger les éventuels biais liés à des non réponses.

Les données estimées résultent de traitements statistiques et économétriques visant à expliquer le niveau des loyers et notamment à isoler l'effet de la localisation sur celui-ci

Loyer par département et nombre de pièces au 1er janvier 2010 (€/m²)



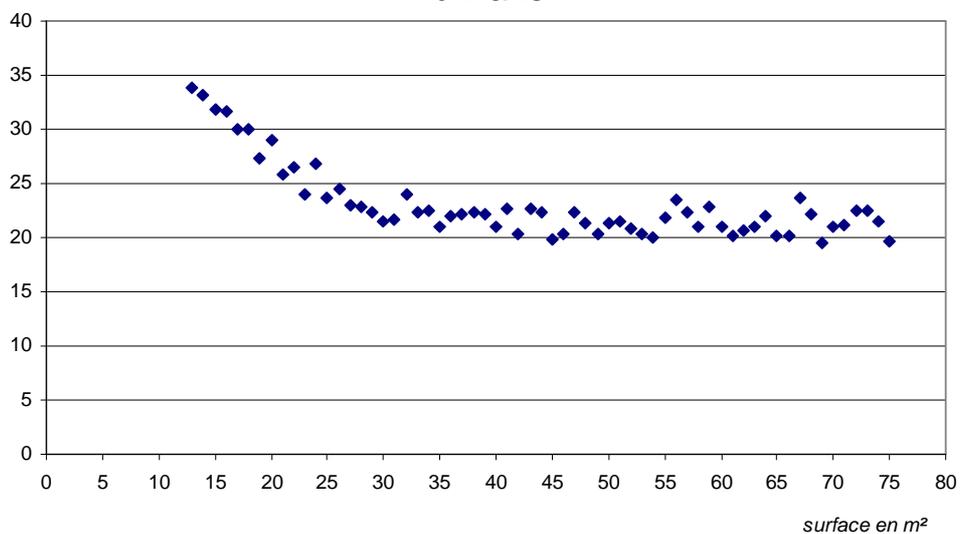
Loyer au m² par département et nombre de pièces au 1er janvier 2010 pour l'ensemble des locataires et les seuls emménagés de 2009.



Sur le site sont aussi présentées les cartes pour les 2 pièces, 3 pièces, 4 pièces et plus

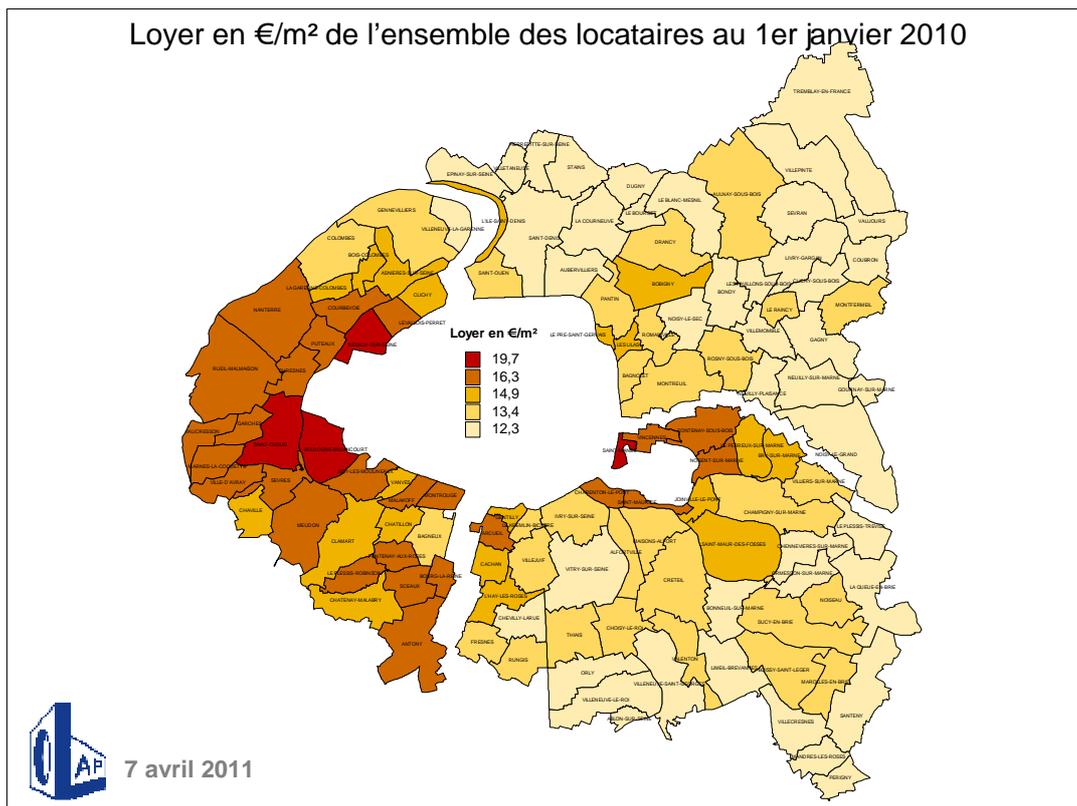
Loyer en €/m² des emménagés de 2009 au 1er janvier 2010 selon la surface

à Paris



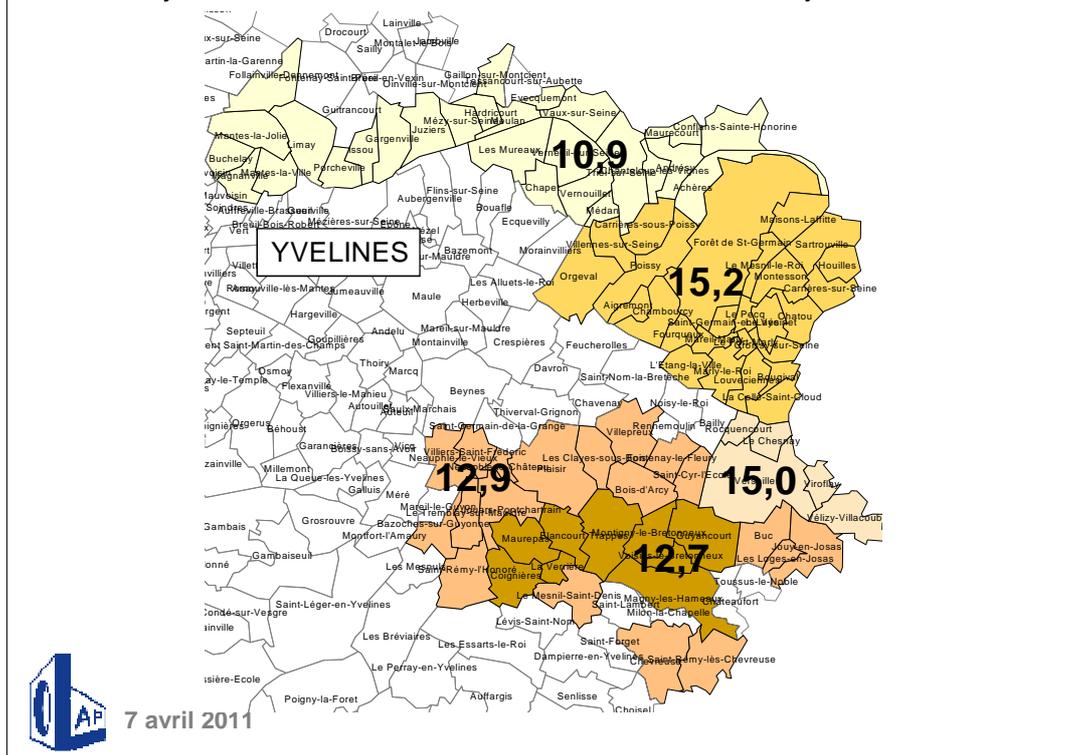
7 avril 2011

Loyer en €/m² de l'ensemble des locataires au 1er janvier 2010



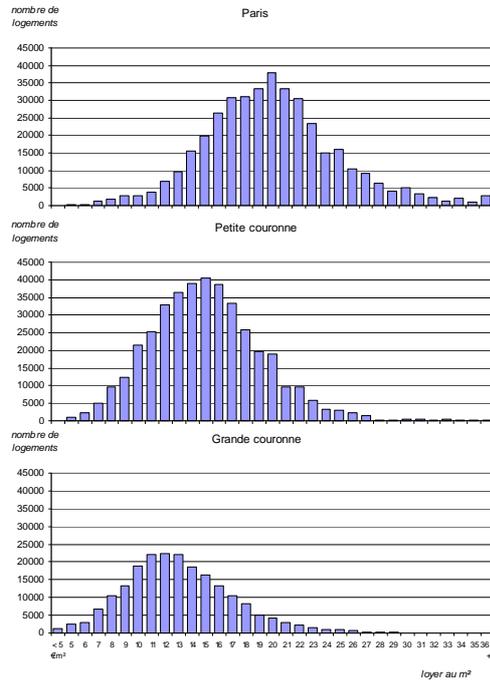
Les communes de petite couronne ont été regroupées en 5 zones. A l'intérieur d'une même zone, le loyer pratiqué est proche quelle que soit la commune, toutes choses égales par ailleurs

Loyer en €/m² de l'ensemble des locataires au 1er janvier 2010



En grande couronne les communes sont regroupées par bassin d'habitat (de 3 à 5 selon le département). Des cartes similaires sont présentées pour les 3 autres départements.

Dispersion des loyers au 1er janvier 2010 (ensemble des locataires)



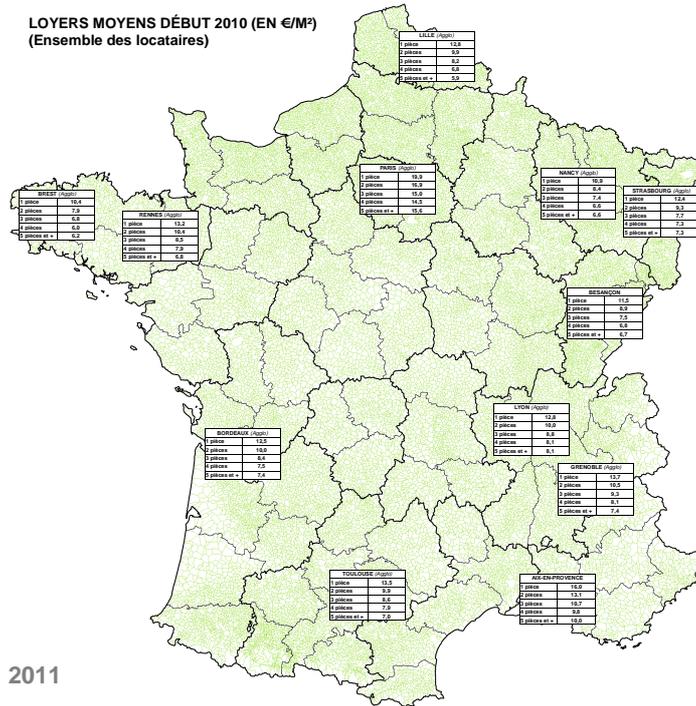
7 avril 2011

Ces graphiques montrent la distribution de l'ensemble des logements du parc locatif privé selon le niveau de loyer au m² pratiqué, d'euro en euro.

La même échelle a été utilisée pour Paris et ses deux couronnes, pour faciliter les comparaisons.

Loyer par agglomération selon le nombre de pièces au 1er janvier 2010

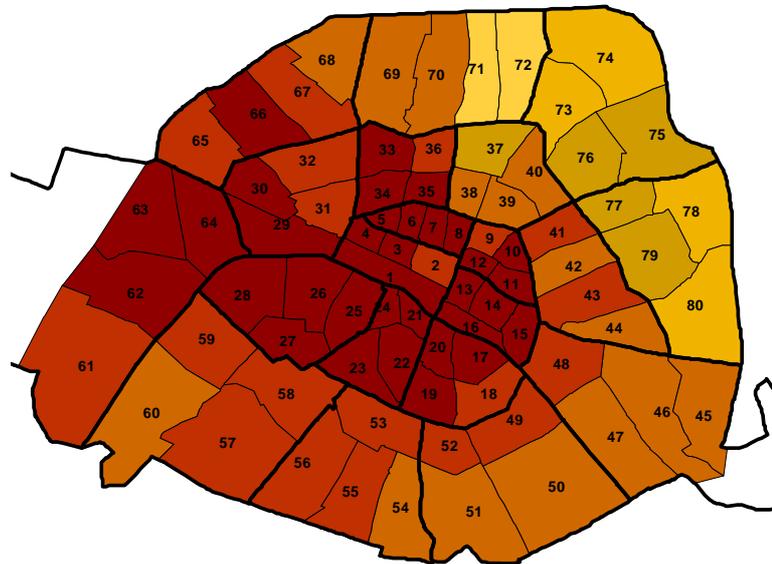
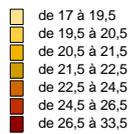
LOYERS MOYENS DÉBUT 2010 (EN €/M²)
(Ensemble des locataires)



7 avril 2011

Loyer des emménagés de 2009 par quartier au 1er janvier 2010 – 1 pièce

Loyer en €/m²



7 avril 2011

Source : OLAP Modèle MELodeM

Le modèle MELodeM (Modèle d'Estimation des Loyers de Marché) a été mis au point par l'OLAP pour isoler « l'effet localisation » sur le niveau des loyers.

Il est possible avec ce modèle d'estimer des loyers moyens selon une localisation fine.

Sont ici présentés les loyers par quartiers parisiens regroupés en 7 classes pour les 1 pièce et pour les emménagés de 2009.

Ces données sont aussi disponibles pour les 2 pièces, 3 pièces et 4 pièces et plus.

Données déjà ou prochainement en ligne sur

www.observatoire-des-loyers.fr

Pour plus d'informations

01 40 56 01 47

Genevieve.prandi@i-carre.net



7 avril 2011