

# **Conférence de presse**

## **Les loyers dans l'agglomération parisienne**

17 septembre 2021

OLAP

# Présentation

Principaux résultats de l'enquête annuelle de l'Olap début 2021 et rappel sur le bilan de l'encadrement à Paris

Etude sur le devenir des logements neufs ou l'effet des dispositifs fiscaux sur l'évolution du parc locatif privé

# Evolution des loyers en 2020

+ 1,2 % en 2020 dans l'agglomération parisienne pour les loyers des logements non meublés

Dont + 1,1 % à Paris

+ 1,4 % en petite couronne

+ 1,2 % en grande couronne

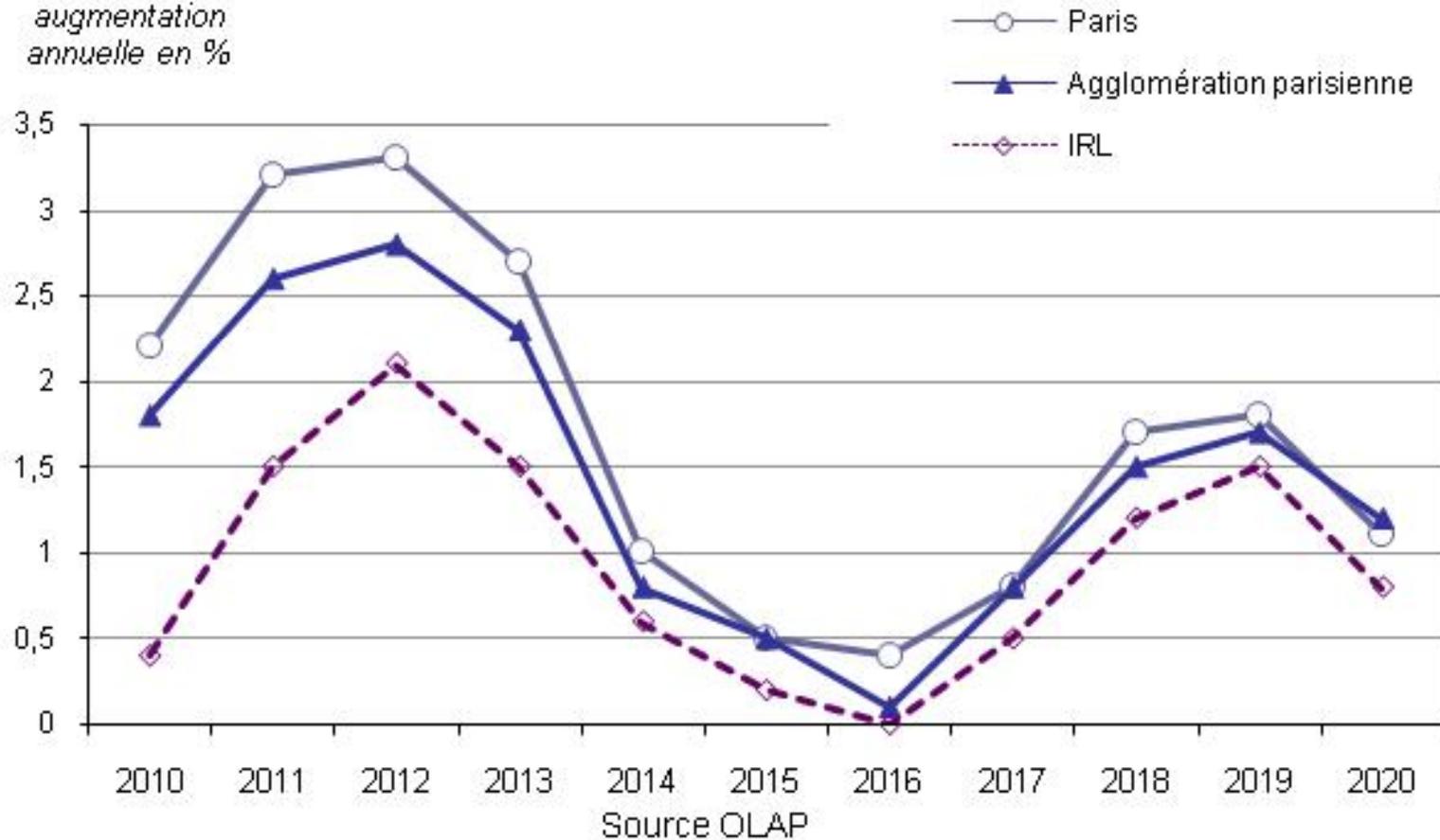
Pour une progression moyenne de l'IRL de 0,8 % sur l'année

Rappel : indexation du loyer sauf exception, sur l'IRL, en cas de changement de locataire depuis août 2012

# Evolution des loyers en 2020

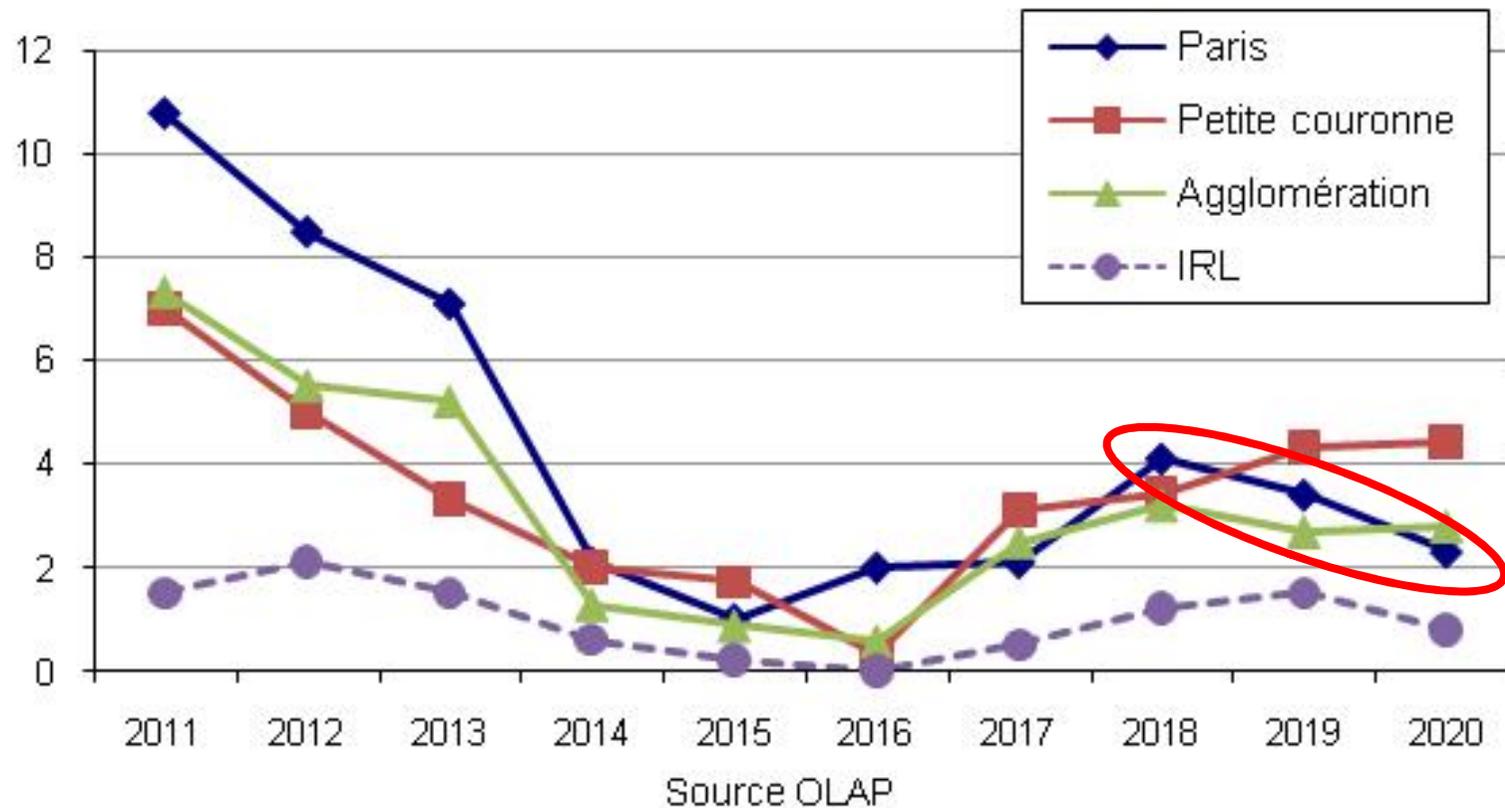
## Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2010

*augmentation  
annuelle en %*



# Evolution des loyers en 2020

## Evolution du loyer des emménagés



OLAP

# Encadrement à Paris – logements non meublés

Sur la 1<sup>e</sup> période d'encadrement (1<sup>er</sup> août 2015 au 27 novembre 2017) :

- Baisse du nombre de logements dont le loyer dépasse le plafond (26 % en 2015, 23 % en 2016, 21 % en 2017)
- Compléments de loyer de moins en moins élevés : 186 € en 2015, 165 € en 2016, 134 € en 2017

Sur le 2<sup>e</sup> semestre 2019 :

28 % de dépassements pour un montant moyen de 168 €  
soit 12 % du loyer total hors charges

# Devenir des logements neufs

Etude pour le compte de la Drihl sur l'investissement dans le parc locatif privé depuis 1996 : place des dispositifs fiscaux

Exploitation conjointe des fichiers Filocom (2005 à 2015) de la DGFIP et de la base de loyers de l'Olap

# Devenir des logements neufs

## Dispositifs étudiés

Périssol de 1996 à 1999,  
Besson de 2000 à 2002,  
De Robien de 2003 à 2006,  
Borloo de 2007 à 2008,  
Scellier de 2009 à 2012,  
Duflot-Pinel depuis 2013.

En l'absence de source directe, l'Olap a retenu la méthode du Cerema qui identifie dans Filocom les logements ayant bénéficié d'un dispositif fiscal par leur durée de location

# Devenir des logements neufs

Début 2015, on dénombre près de 15 % des logements d'Ile-de-France construits depuis 1996 : 863 000 sur un parc de 5 816 000 unités.

**La construction d'1,2 logements nécessaire pour accroître le parc d'une unité**

Variable selon les départements :

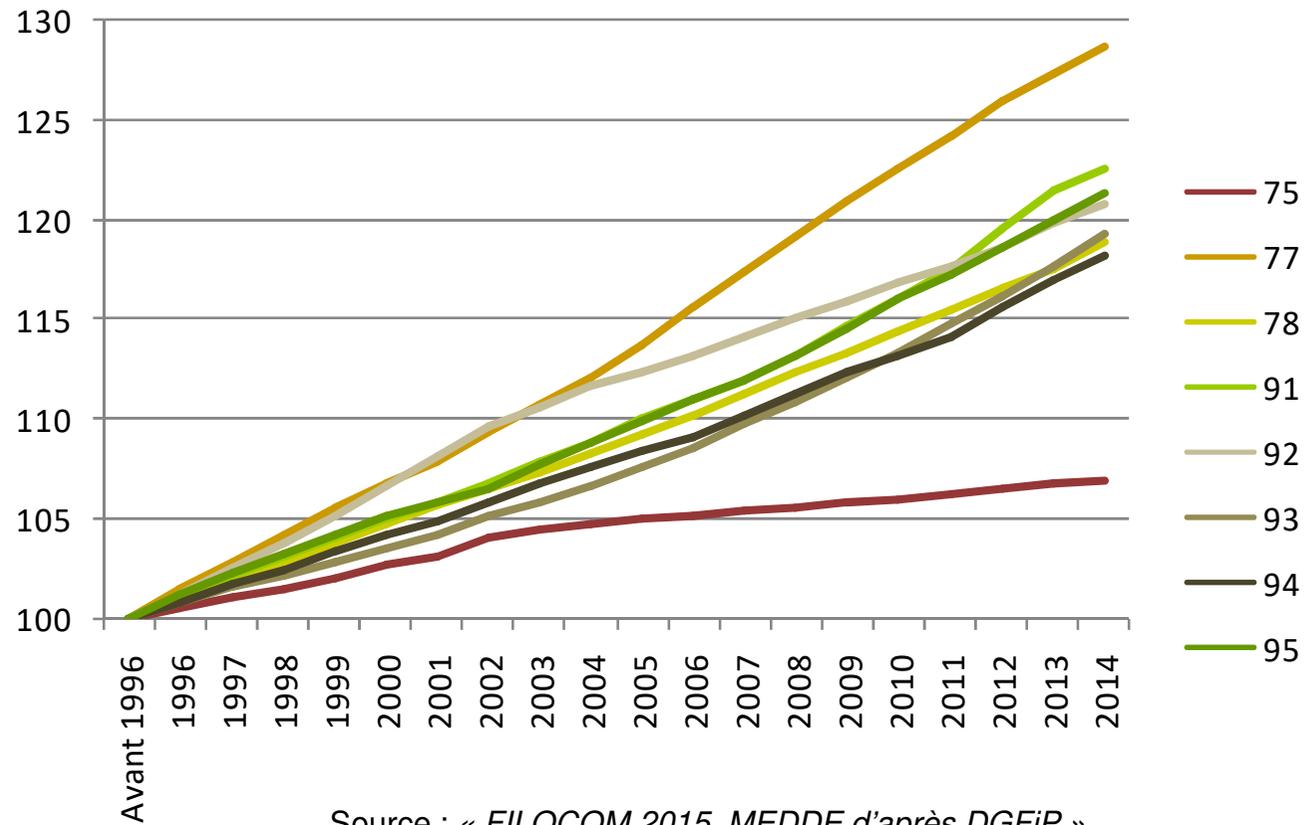
2,2 à Paris

1,2-1,4 en petite couronne

1,1-1,2 en grande couronne

# Devenir des logements neufs

Parc de logement par département et par année (base 100 = parc d'avant 1996)



# Devenir des logements neufs

**Secteur locatif privé : une quasi stabilité numérique qui cache de nombreux mouvements**

En 10 ans (2005 à 2015)

le secteur locatif privé passe de 1,300 à 1,339 millions de logements,  
soit + 39 000 unités.

# Devenir des logements neufs

Ce solde de 39 000 se décompose ainsi :

Logements locatifs privés aux 2 dates : 754 000 (56 % du parc de 2015)

Transferts de ou vers d'autres statuts	- 108 000
Disparitions (démolitions, regroupements)	- 46 000
Créations (divisions...)	+ 57 000
Construction neuve	+ 136 000

Selon le Cerema, 60 % de cette construction neuve aurait bénéficié d'un dispositif fiscal

# Surface des logements neufs

**Les logements neufs en moyenne plus grands que les anciens mais pas sur les périodes récentes**

2 m<sup>2</sup> de plus pour les logements de 1996-2014 par rapport à ceux d'avant 1996

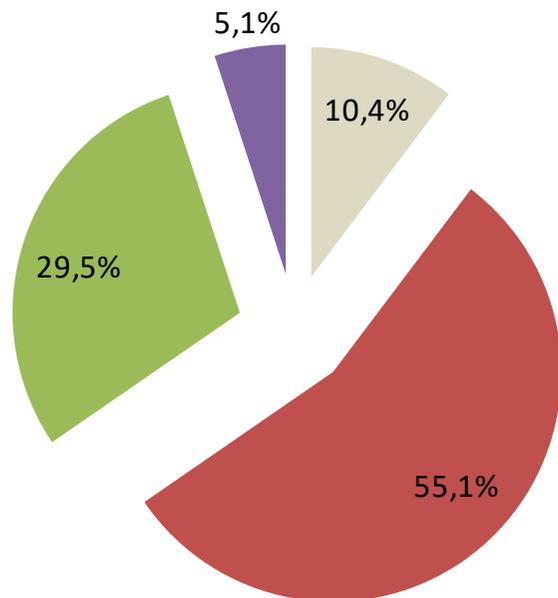
1996-1999	+ 3,5 m <sup>2</sup>
2000-2002	+ 6,0 m <sup>2</sup>
2003-2006	+ 8,0 m <sup>2</sup>
2007-2008	+ 2,9 m <sup>2</sup>
2009-2012	- 3,1 m <sup>2</sup>
2013-2014	- 5,0 m <sup>2</sup>

# Age des bailleurs

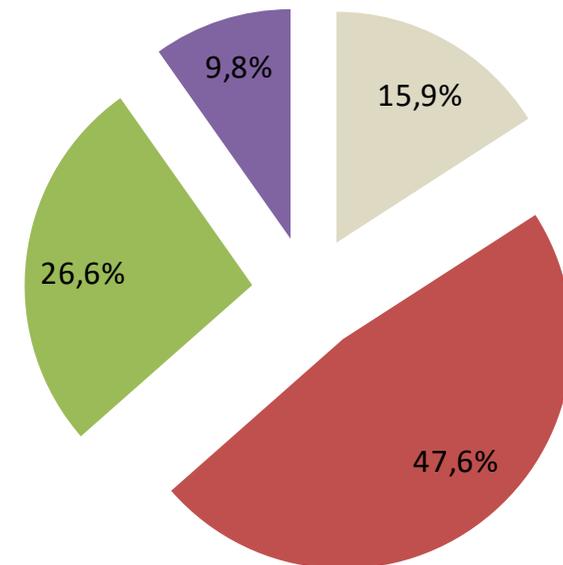
## Les logements neufs aidés plébiscités par les 40-59 ans

Logements construits de 1996 à 2014

aidés



non aidés



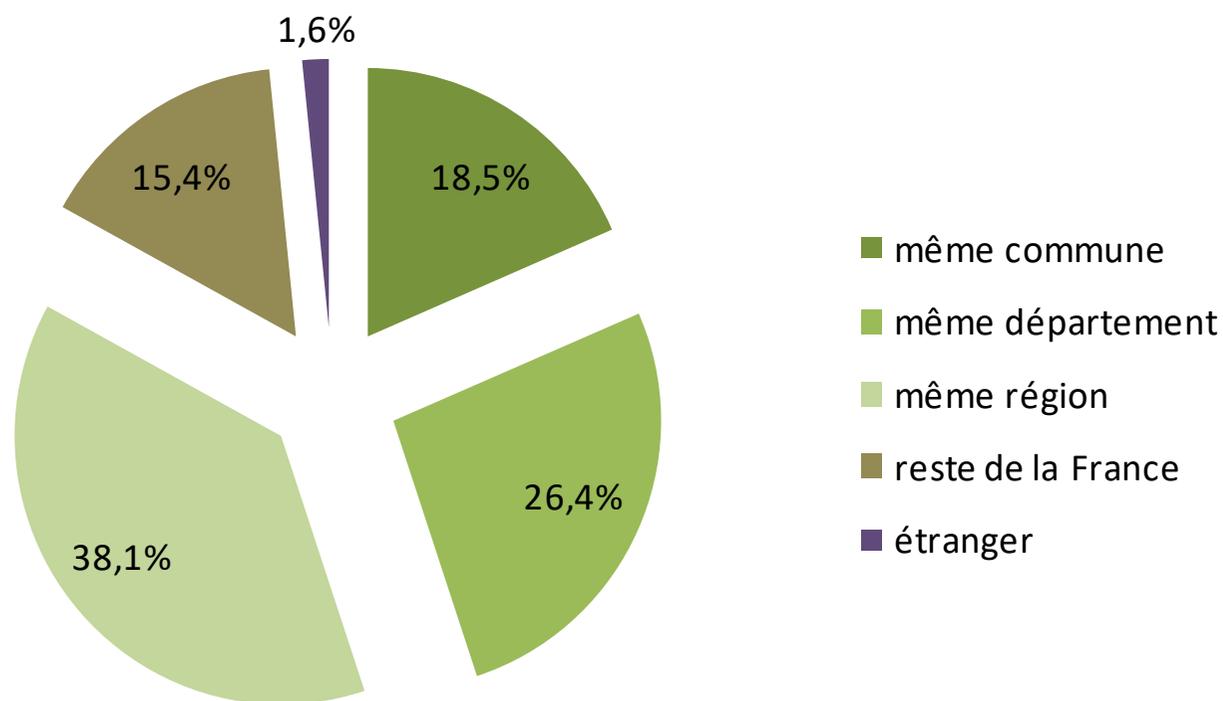
< 40 ans  
40 à 59 ans  
60 à 74 ans  
75 ans et +

Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

# Origine des bailleurs

**Des investisseurs de la région dans plus de huit cas sur dix**

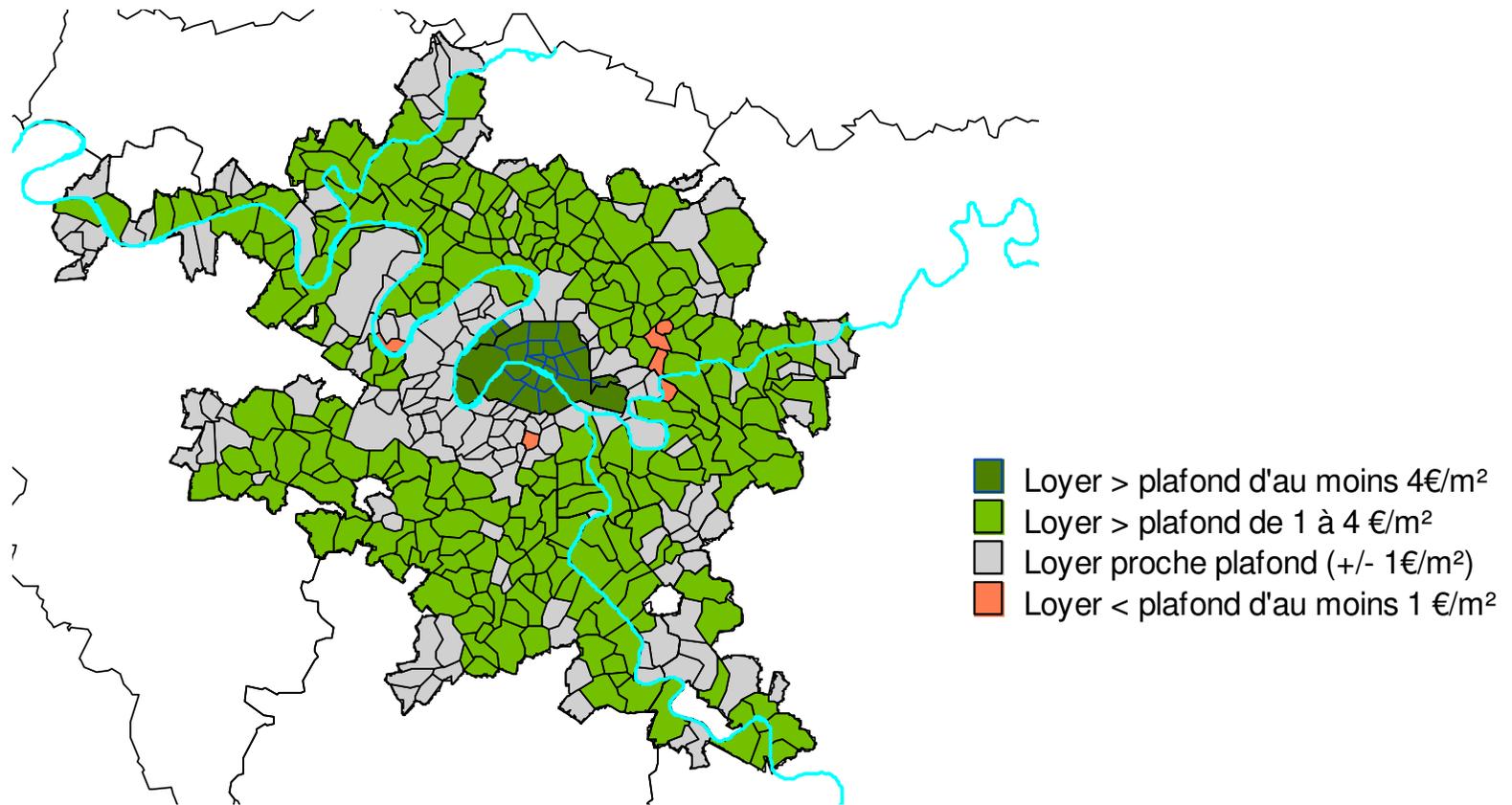
**Répartition des investisseurs des logements aidés selon leur lieu de résidence**



Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

# Effet des plafonds de loyer

**Ecart entre loyer moyen Olap et plafond en €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces  
(ensemble des locataires) – dispositif Pinel**



Source : *Olap*

# Effet des plafonds sur le loyer

## Synthèse de l'effet d'un dispositif selon le niveau de loyer de la commune

Situation de la commune	Situation du bailleur	Effet sur le parc locatif privé	Effet sur le niveau des loyers
Loyer > plafond	Dispositif fiscal en échange d'un loyer inférieur, arbitrage à faire entre réduction d'impôt et rentabilité	Accroissement si loyer de la commune proche du plafond Non recours au dispositif si loyer très supérieur au plafond	Effet modérateur
Loyer ≈ plafond	Effet d'aubaine : dispositif fiscal + loyer de marché	Fort accroissement	Sans effet à court terme, tendance à la baisse à long terme en raison de l'augmentation de l'offre
Loyer < plafond	Intéressant si bailleur correctement informé de la situation du marché local	Accroissement	Sans effet à court terme

# Pour plus de précisions

Accès à l'étude complète : <https://www.observatoire-des-loyers.fr/rapport-detudes>

Puis 2020 - Devenir des logements neufs

**Geneviève PRANDI**

[genevieve.prandi@i-carre.net](mailto:genevieve.prandi@i-carre.net)

01 40 56 01 47

OLAP