

# **Les loyers franciliens (parc privé)**

Présentation de Sabine BAÏETTO-BEYSSON  
Présidente de l'Olap

31 mai 2022

**OLAP**

# Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
  - I. Un peu d'histoire
  - II. La méthodologie
  - III. Le champ d'observation
  
- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
  - I. Les déterminants du niveau des loyers
  - II. Le niveau des loyers
  - III. L'évolution des loyers

# Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
  - I. Un peu d'histoire
  - II. La méthodologie
  - III. Le champ d'observation
  
- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
  - I. Les déterminants du niveau des loyers
  - II. Le niveau des loyers
  - III. L'évolution des loyers

# Un peu d'histoire

L'Olap (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) :

1. association loi de 1901 créée en 1987
2. dotée d'un conseil d'administration avec une représentation équilibrée
  - des bailleurs
  - des locataires
  - des gestionnaires

outre les représentants de l'Etat et des collectivités locales

L'Olap dispose d'une équipe réduite de haut niveau et fait appel à des enquêteurs temporaires

**OLAP**

# Un peu d'histoire

Les missions de l'Olap :

- à l'origine application de la loi de 1989
  - références de loyer de voisinage
  - rapport annuel sur l'évolution et le niveau des loyers dans l'agglomération parisienne (décret annuel)
- depuis la loi Alur
  - médianes pour l'encadrement des loyers,
  - Appliqué à Paris depuis août 2015, sauf décembre 2017 à juin 2019, dans l'EPT Plaine Commune depuis juin 2021 et dans l'EPT Est Ensemble depuis décembre 2021

# L'Olap observatoire pilote

- Seul observatoire des loyers appliquant une méthodologie approuvée par le Cnis - répond aux exigences d'impartialité et d'indépendance de la statistique publique
- Désormais centré sur l'Ile de France après avoir aidé à définir les méthodes des observatoires locaux des loyers
- En Ile de France, seul organisme réalisant plusieurs milliers d'enquêtes directes par an auprès des bailleurs et des locataires (3200 en 2021)
- Un lieu d'expertise sur le parc locatif privé

# Un peu d'histoire – le cadre juridique des loyers

Les loyers du parc privé sont régis par la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi Alur de mars 2014 puis par la loi Elan de novembre 2018.

Ces lois sont complétées par un décret annuel qui limite, depuis août 2012, les loyers en évolution en cas de relocation et de renouvellement de bail sauf cas particuliers

Enfin, pour les territoires encadrés, un arrêté préfectoral limite les loyers en niveau : Paris, EPT Plaine Commune et EPT Est Ensemble

# Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
  - I. Un peu d'histoire
  - II. La méthodologie
  - III. Le champ d'observation
  
- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
  - I. Les déterminants du niveau des loyers
  - II. Le niveau des loyers
  - III. L'évolution des loyers

# La méthodologie

Pour mener à bien ses missions, l'Olap gère 3 bases de données, emboîtées, sauf exception, les unes dans les autres :

- Panel de 13 500 logements pour le calcul des évolutions (beaucoup de variables, détail situation du bail, suivi des logements dans le temps), région
- Base de références de loyers (beaucoup de variables), environ 30 000 logements, Paris et proche banlieue
- Base pour les médianes selon collecte loi ALUR (nombre limité de variables), environ 150 000 logements, agglomération.

# La méthodologie

Les enquêtes de l'Olap sont annuelles.

Pour le panel et la base de références, l'Olap a constitué des échantillons représentatifs de l'ensemble des segments du parc selon les caractéristiques physiques des logements et des immeubles (nombre de pièces, localisation...) mais aussi des types de gestion et de propriété.

La base des médianes est alimentée en grande partie par les remontées électroniques des professionnels et grands bailleurs institutionnels.

Le panel et la base des médianes sont ensuite redressés par pondération pour se ramener à la structure du parc.

**OLAP**

# La méthodologie

Les traitements sont effectués conformément à la méthodologie

- Validée par le Cnis pour la base panel
- Définie dans les prescriptions méthodologies nationales et validée par un comité scientifique de 5 membres pour la base des médianes

# Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
  - I. Un peu d'histoire
  - II. La méthodologie
  - III. Le champ d'observation
  
- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
  - I. Les déterminants du niveau des loyers
  - II. Le niveau des loyers
  - III. L'évolution des loyers

# Le champ d'observation

Initialement les logements privés loués vides et dont le loyer est fixé librement à l'entrée dans les lieux.

Depuis la loi Alur, tous les logements loués vides non détenus par des HLM et Sem ainsi que les meublés non saisonniers (= ayant un bail loi de 1989).

Champ géographique : étendu à la région depuis 2013.

Et toujours l'ensemble des locataires et non les seuls emménagés récents (étude du stock et non uniquement du flux)

**OLAP**

# Le champ d'observation

Logements privés loués vides :

1 095 000 unités dans l'agglomération, 84 000 hors agglomération, plutôt concentrés à Paris et dans l'ouest

Logements privés loués meublés :

227 000 dans l'agglomération, 5 500 hors agglomération

À Paris près d'un logement locatif privé sur 4 est un meublé

*Source : Insee – RP 2018*

# Le champ d'observation

Un parc locatif privé vide quasi stable dans l'agglomération :  
- 3 800 unités en 10 ans

Mais en forte recomposition géographique :

baisse à l'ouest,	Paris	- 61 900 (- 14,3 %)
	92	- 11 300 (- 6 %)
progression à l'est	93	+ 19 000 (+ 15,7 %)
	77	+ 11 900 (+ 31,8 %)
	91-95	+ 12-13 000 (+ 21-23 %)

*Source : Insee – RP 2018*

# Le champ d'observation

Très fort développement du parc locatif privé meublé (hors locations saisonnières) dans l'agglomération :

+ 45 % en 10 ans

Passant de 156 000 à 257 000 logements

dont 111 000 à Paris

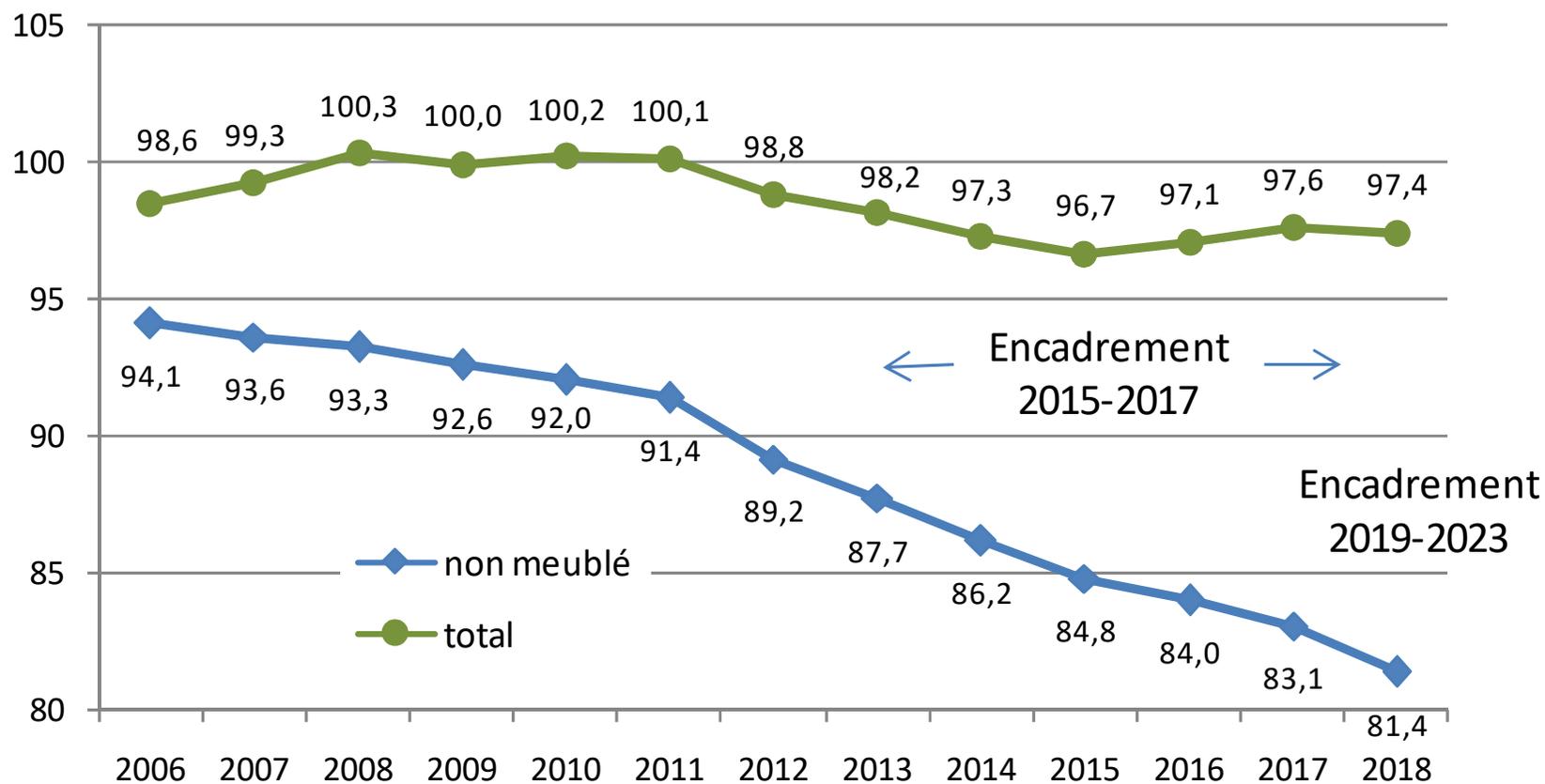
77 000 en petite couronne

*Source : Insee – RP 2018*

**OLAP**

# Le champ d'observation

## Evolution du parc locatif privé parisien meublé et total



Source : Insee – RGP 99 et RP 2006 à 2017 – base 100 en 1999

# Le champ d'observation

Parc petit et ancien dans le centre de la région, de plus en plus grand et récent quand on s'éloigne de la capitale.

Faible part de maisons sauf hors agglomération : 35 %.

A Paris : 2/3 de studios et 2 pièces et plus de 60 % de logements d'avant 1946 pour le parc loué vide

# Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
  - I. Un peu d'histoire
  - II. La méthodologie
  - III. Le champ d'observation
  
- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
  - I. Les déterminants du niveau des loyers
  - II. Le niveau des loyers
  - III. L'évolution des loyers

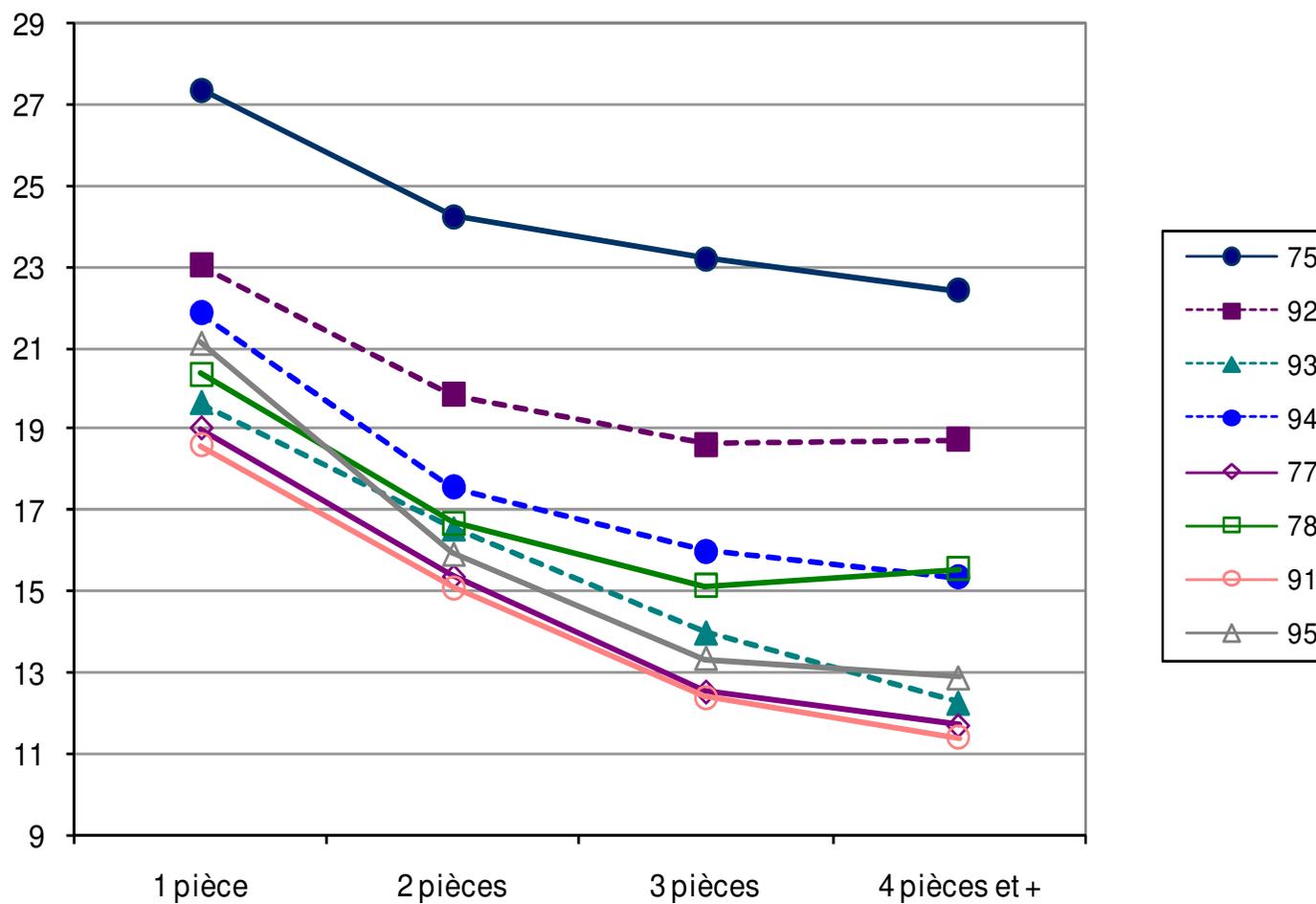
# Le niveau des loyers

Les déterminants du niveau de loyer d'un logement locatif privé sont :

- la taille du logement (nombre de pièces et surface)
- la localisation,
- l'ancienneté du locataire dans le logement,
- le type de gestion et de propriété
- les caractéristiques et équipements de l'immeuble et du logement : époque de construction, ascenseur, gardien, isolation thermique...

# Le niveau des loyers

Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> début 2021 par département et nombre de pièces dans l'agglomération parisienne (non meublés)



# Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
  - I. Un peu d'histoire
  - II. La méthodologie
  - III. Le champ d'observation
  
- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
  - I. Les déterminants du niveau des loyers
  - II. Le niveau des loyers
  - III. L'évolution des loyers

# Le niveau des loyers tous locataires confondus

Début 2021, pour l'agglomération parisienne :

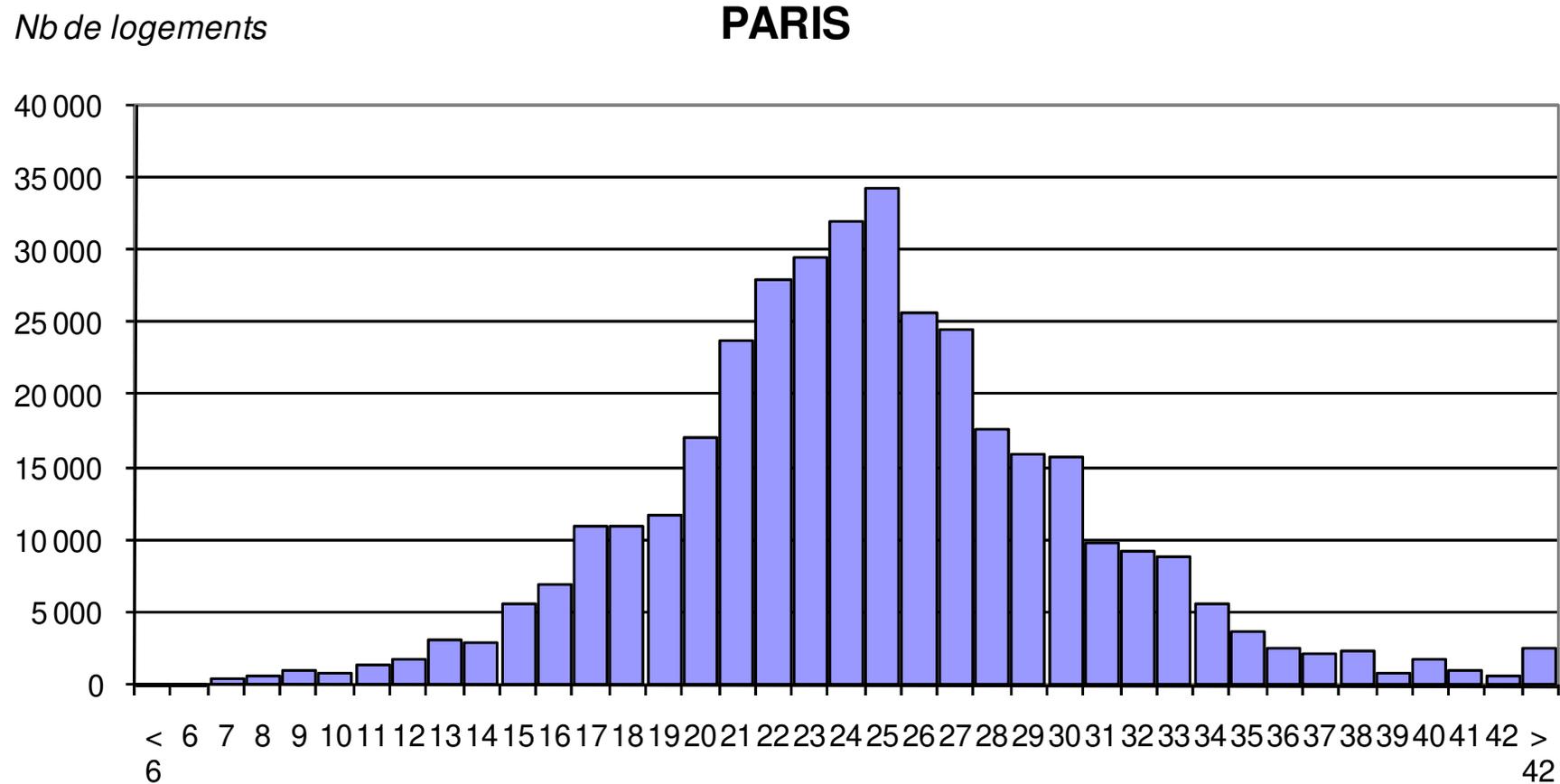
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	18,8 €/m <sup>2</sup>
Loyer moyen mensuel	992 €
Surface moyenne	53 m <sup>2</sup>
Loyer médian au m <sup>2</sup>	19,4 €/m <sup>2</sup>

Début 2021, pour Paris :

Loyer moyen au m <sup>2</sup>	24,0 €/m <sup>2</sup>
Loyer moyen mensuel	1 192 €
Surface moyenne	50 m <sup>2</sup>
Loyer médian au m <sup>2</sup>	24,9 €/m <sup>2</sup>

# Le niveau des loyers - dispersion

Début 2021 – Ensemble des locataires – par tranche de 1 €/m<sup>2</sup>



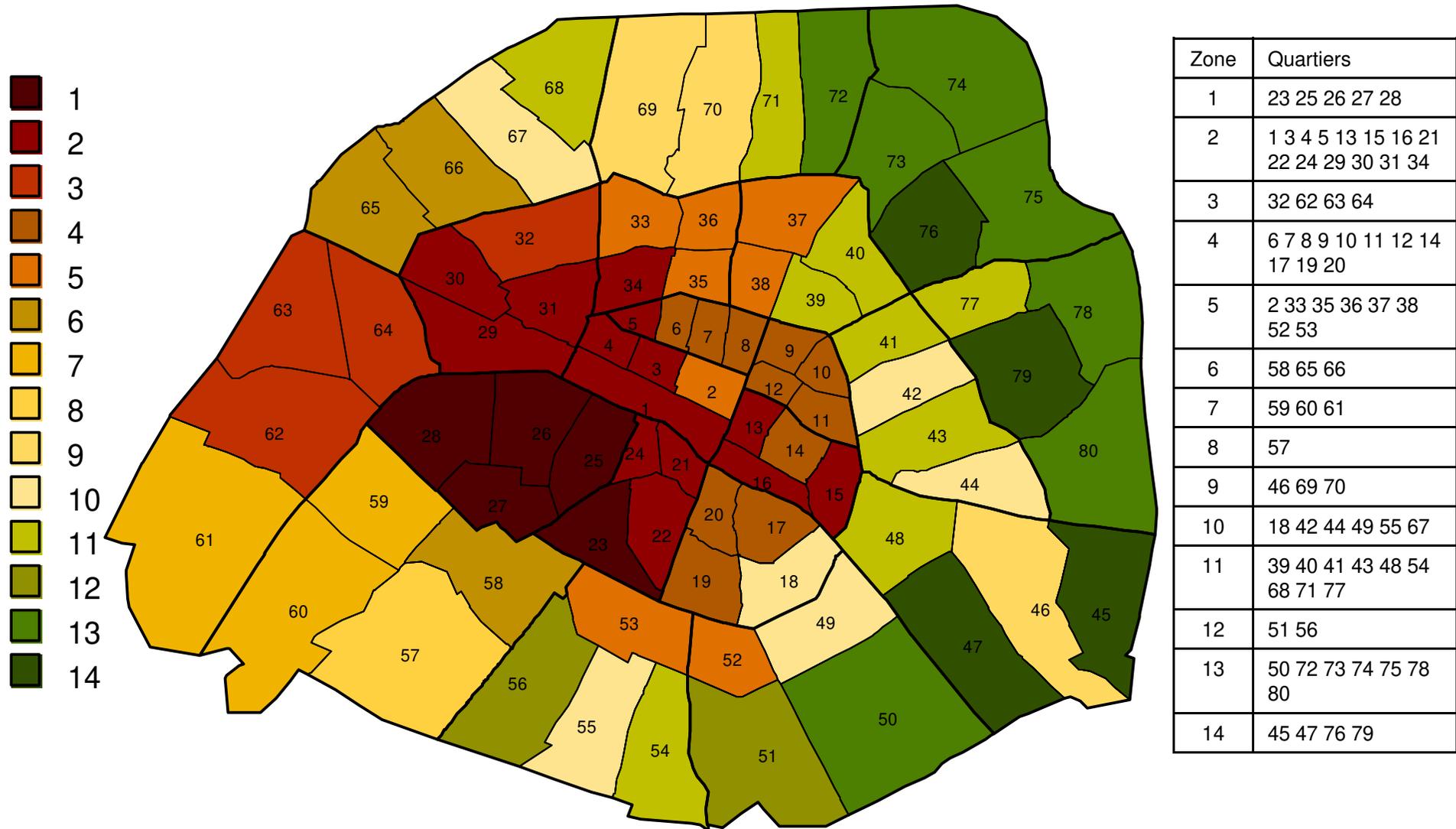
# Le niveau des loyers – encadrement à Paris

Encadrement appliqué d'août 2015 à novembre 2017 puis à partir de juillet 2019

L'arrêté préfectoral annuel définit un loyer de référence, un loyer de référence majoré (+ 20 %) et un loyer de référence minoré (- 30 %) selon les critères :

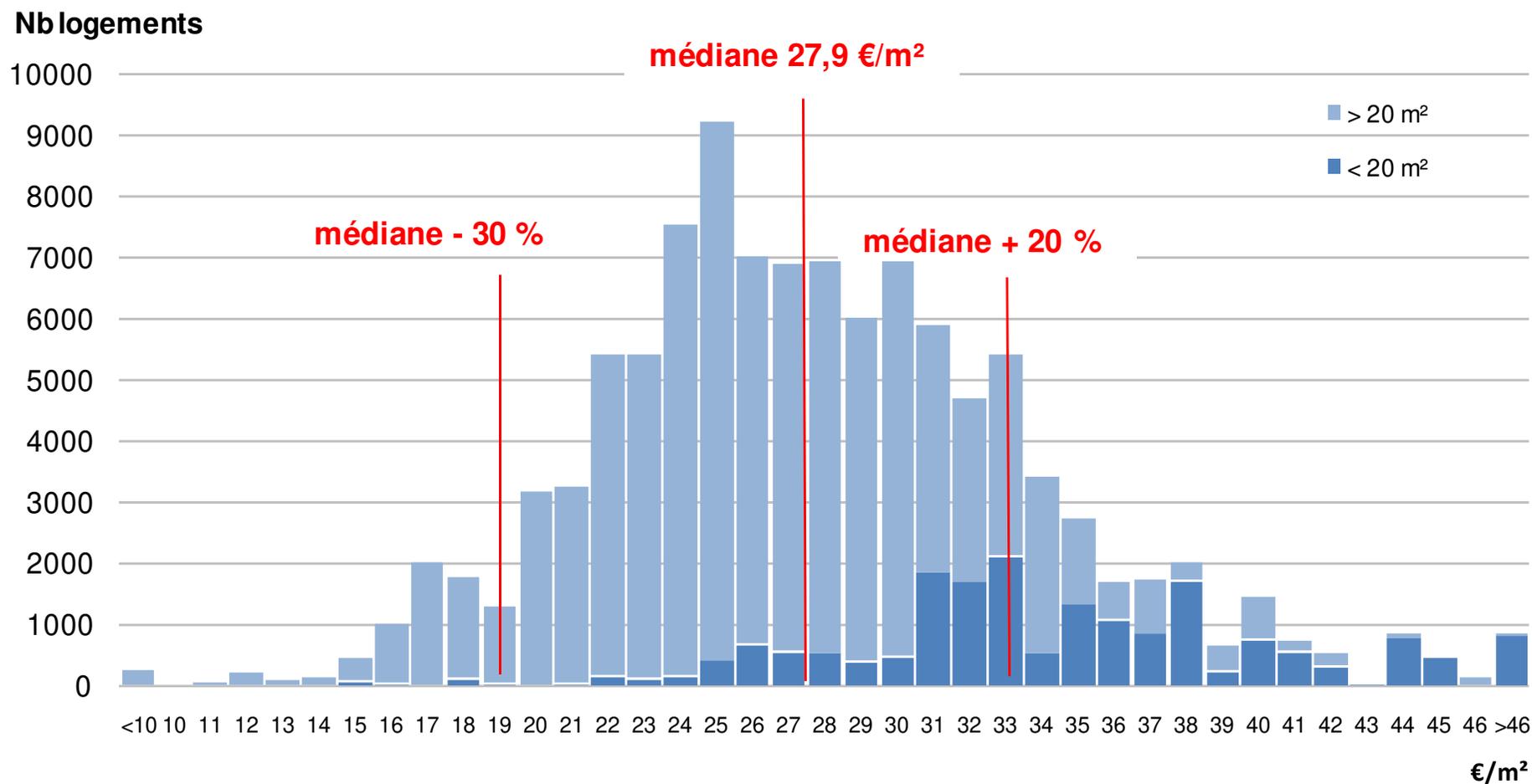
- Meublé / non meublé
- Nombre de pièces : 1, 2, 3, 4 et plus
- Epoque de construction : avant 1946, 1946-1970, 1971-1990, depuis 1990
- Zone : 14 zones

# Le zonage de l'encadrement à Paris



# Le niveau des loyers – encadrement à Paris

1 pièce – Début 2021 – Ensemble des locataires – par tranche de 1 €/m<sup>2</sup>



# Le niveau des loyers – encadrement à Paris

L'encadrement s'applique sur les relocations et les renouvellements de baux, soit environ 143 000 logements en 2020

En 2020, près de 3 logements sur 4 dans la fourchette (non meublés), 23 % en dépassement mais 60 % des logements de moins de 20 m<sup>2</sup>

Dépassement moyen de 168 €, soit 12 % du loyer total hors charges

Pour les dépassements, baisse du loyer dans 3 cas sur 10

# Le niveau des loyers – encadrement à Paris

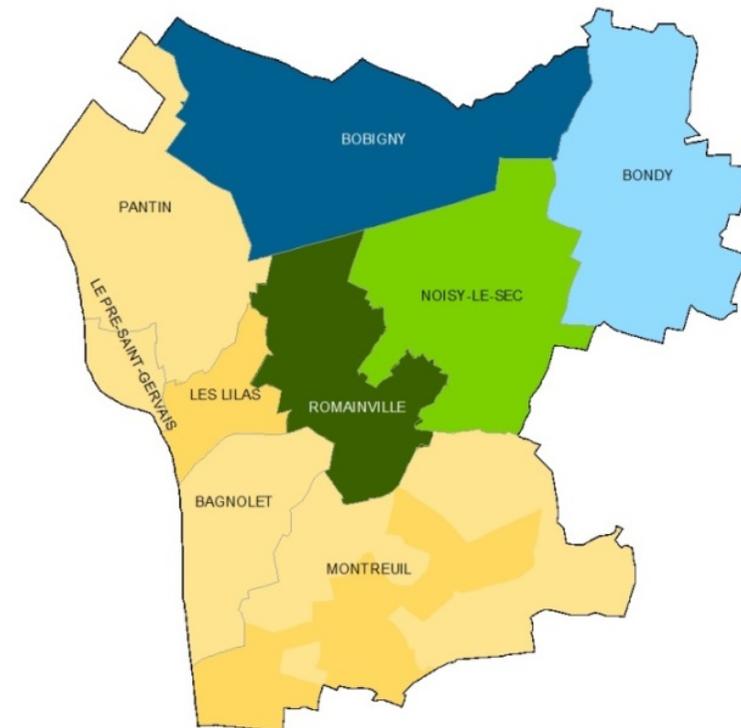
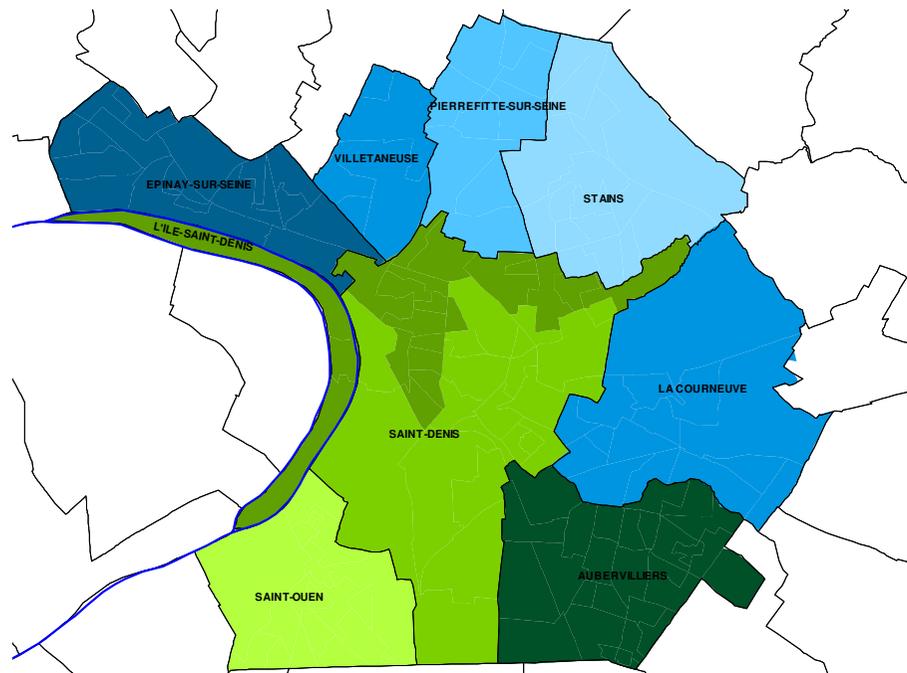
Résultats de 2020 proches de ceux de 2019

Sur la période 2015-2017, baisse de la part des dépassements et baisse du montant du dépassement

Effet modérateur sur le niveau des loyers, une part des relocations initialement au dessus du plafond se faisant à la baisse

# Le niveau des loyers – encadrement hors Paris

Plaine Commune depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021 et Est Ensemble depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021 – Nouvel arrêté au 1<sup>er</sup> juin 2022

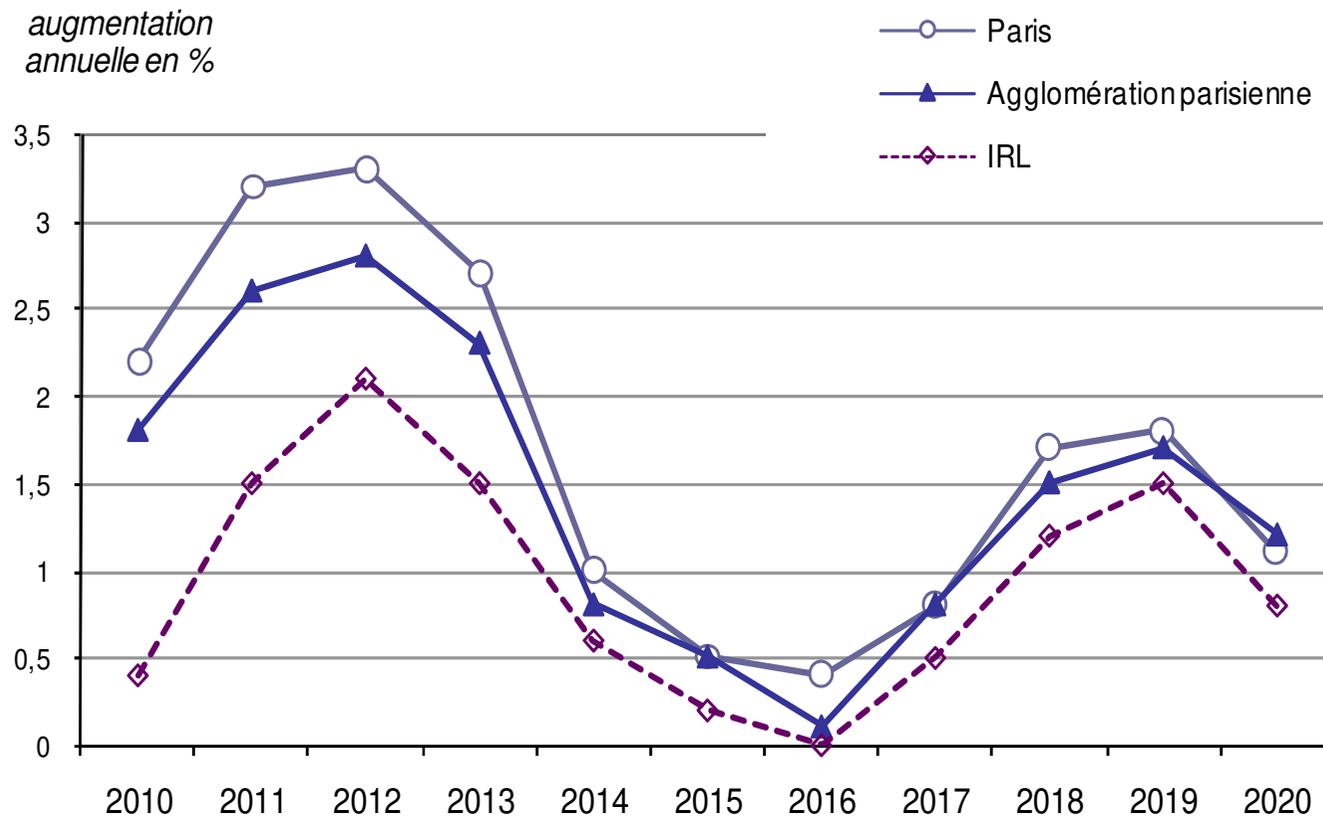


# Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
  - I. Un peu d'histoire
  - II. La méthodologie
  - III. Le champ d'observation
  
- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
  - I. Les déterminants du niveau des loyers
  - II. Le niveau des loyers
  - III. L'évolution des loyers

# L'évolution des loyers

Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2010



Soit en 10 ans : + 19 % à Paris et +15% en petite et grande couronne

**OLAP**

# L'évolution des loyers

Les deux composantes de l'évolution des loyers

L'évolution de l'ensemble des loyers résulte de :

- celle des locataires en place (proche de l'évolution moyenne de l'IRL)
- celle constatée en cas de changement de locataire dans l'année (relocations ou emménagés de l'année), appelée aussi « saut » à la relocation.

Le décret annuel de limitation des évolutions de loyer dans les zones tendues fait référence au loyer du locataire précédent et donc limite le saut à la relocation.

# L'évolution des loyers

Deux indicateurs peuvent être utilisés pour mesurer la hausse des loyers des nouveaux emménagés :

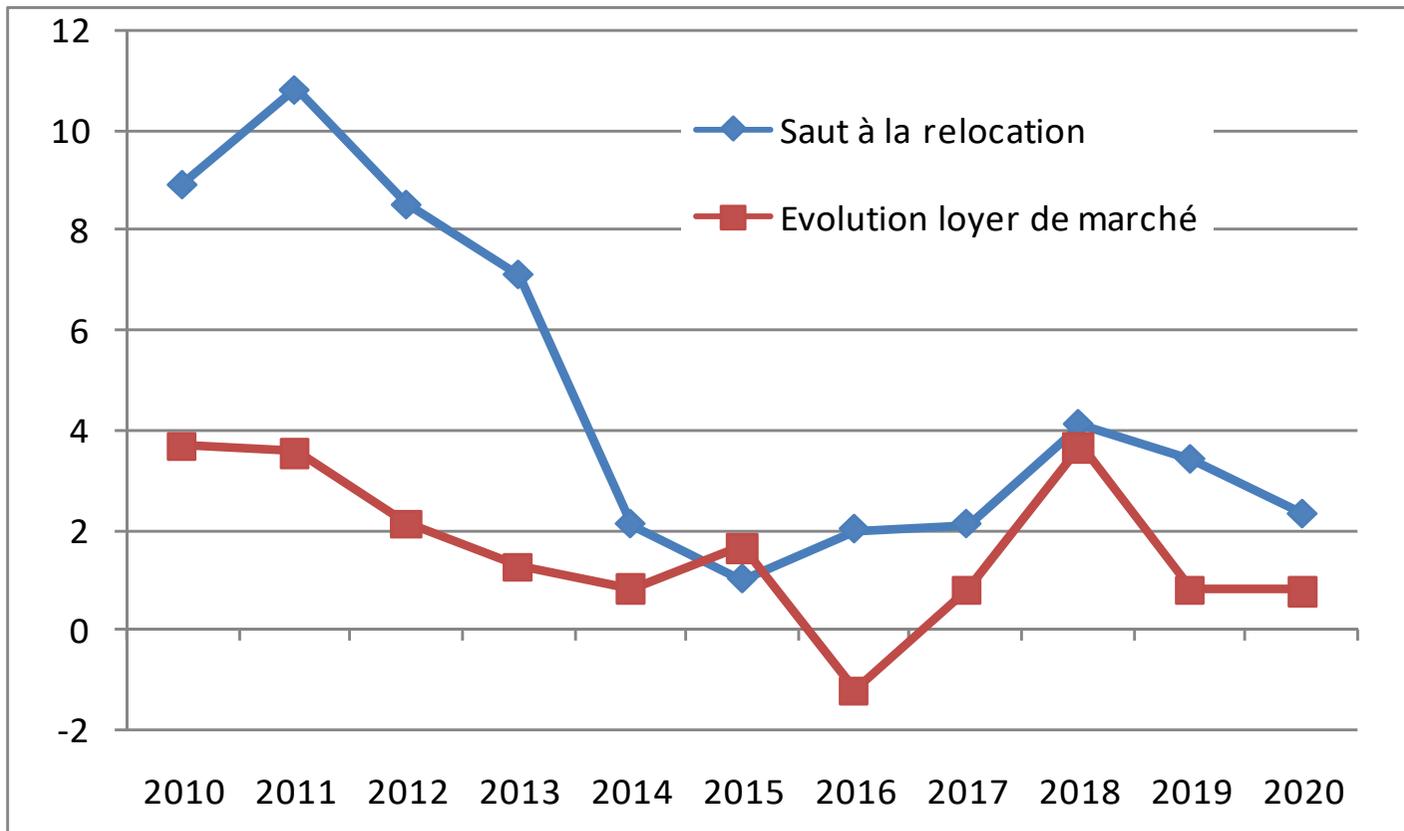
- le « **saut à la relocation** » qui mesure l'écart, pour un même logement entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouveau (loyer de marché).
- l'**évolution des loyers** dits « **de marché** » qui mesure l'écart entre les loyers des emménagés de l'année comparés aux loyers des emménagés de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



# L'évolution des loyers

Nouveaux emménagés – exemple sur Paris

Evolution annuelle en %



Pour plus de précisions

**Geneviève PRANDI**

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

01 40 56 01 47

[www.observatoire-des-loyers.fr](http://www.observatoire-des-loyers.fr)

OLAP