

**LES LOYERS D'HABITATION DU
SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS
L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE :**

**ÉVOLUTION EN 2007
ET NIVEAU AU 1^{ER} JANVIER 2008**

CHAMP DE L'ÉTUDE ET CARACTÉRISTIQUES DU PARC

Le parc locatif privé en Ile-de-France est rassemblé dans la zone centrale, particulièrement à Paris et en petite couronne. Sur la dernière décennie, il s'est réduit à Paris et s'est développé en petite et grande couronnes avec l'essor de l'urbanisation et grâce aux incitations fiscales en faveur de l'investissement dans l'immobilier locatif.

Depuis maintenant huit ans, l'OLAP observe les loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne au sens du recensement général de la population de 1999.

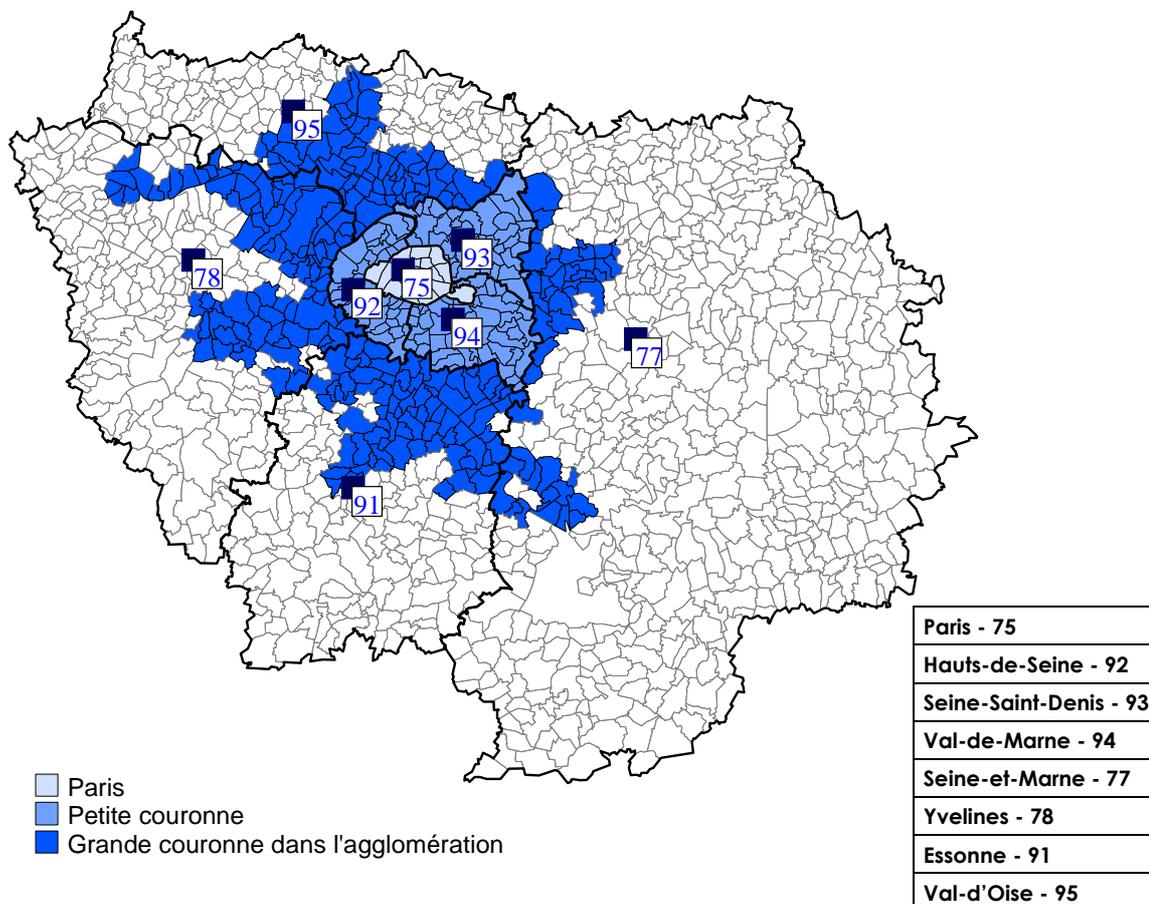
La carte ci-dessous présente les limites de ce périmètre qui inclut la plupart des communes urbanisées de grande couronne.

Pour mémoire, jusqu'en 2000 le champ d'observation de l'OLAP était limité à Paris et 114 communes d'Ile-de-France¹.

Contrairement à ceux des bailleurs sociaux, les niveaux de loyers pratiqués par les particuliers ou personnes morales privées sont très liés à la localisation des logements et à leur environnement. Il arrive que dans certaines communes de banlieue, les loyers du parc privé se situent à des niveaux proches de ceux du parc social HLM ou intermédiaire (on peut alors y voir une des marques de la dévalorisation de ces espaces), ou au contraire à des niveaux comparables à ceux de Paris dans les localisations très recherchées.

¹ Toutes les communes des Hauts-de-Seine, les trois quarts des communes de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, onze communes des Yvelines, deux du Val-d'Oise et trois de l'Essonne.

Agglomération parisienne



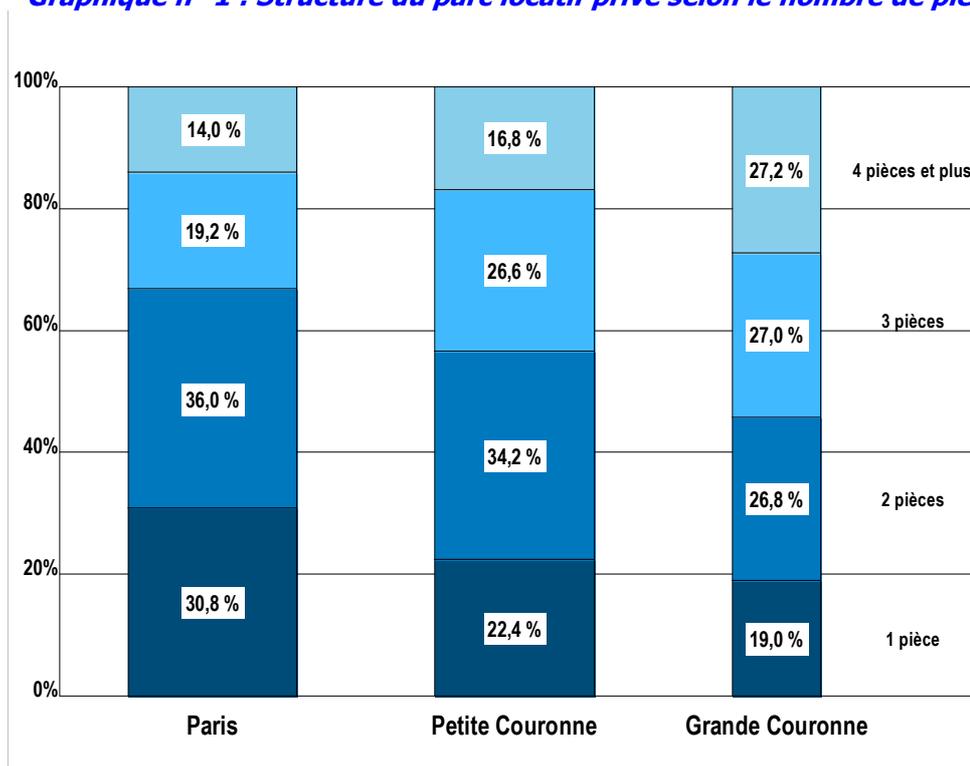
**Tableau n° 1. :
Parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2008**

	Effectif du parc locatif privé en 2008*	Part dans l'ensemble de l'agglomération	Part des résidences principales de la zone
PARIS	400 000	40,4	36,0
PETITE COURONNE	380 000	38,4	23,0
GRANDE COURONNE** dans l'agglomération	210 000	21,2	16,0
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	990 000	100,0	24,3
<i>dont</i>			
HAUTS-DE-SEINE	180 000	18,2	28,8
SEINE-SAINT-DENIS	98 000	9,9	18,7
VAL-DE-MARNE	102 000	10,3	20,4
SEINE-ET-MARNE	29 050	2,9	13,9
YVELINES	78 850	8,0	18,9
ESSONNE	54 430	5,5	15,4
VAL-D'OISE	47 670	4,8	14,4

* Estimation OLAP d'après le recensement de la population de 1999, ECLN et FILOCOM

** Les logements des communes de la région Ile-de-France situées hors de l'agglomération parisienne ne font pas partie de ce décompte ni de l'étude

Graphique n° 1 : Structure du parc locatif privé selon le nombre de pièces



Les logements mis en location au centre de l'agglomération parisienne sont plus petits.

La superficie moyenne des logements du secteur locatif privé est moins importante à Paris (51 m²) qu'en petite couronne (54 m²) ou en grande couronne (62 m²).

En effet, le parc parisien est composé pour les deux tiers de petits logements (une ou deux pièces) alors que le parc locatif privé en petite et grande couronne comporte plus de logements de taille moyenne ou de grands logements.

Pour les petits logements et à nombre de pièces égal, la superficie d'un logement est plus faible à Paris qu'en grande couronne ;

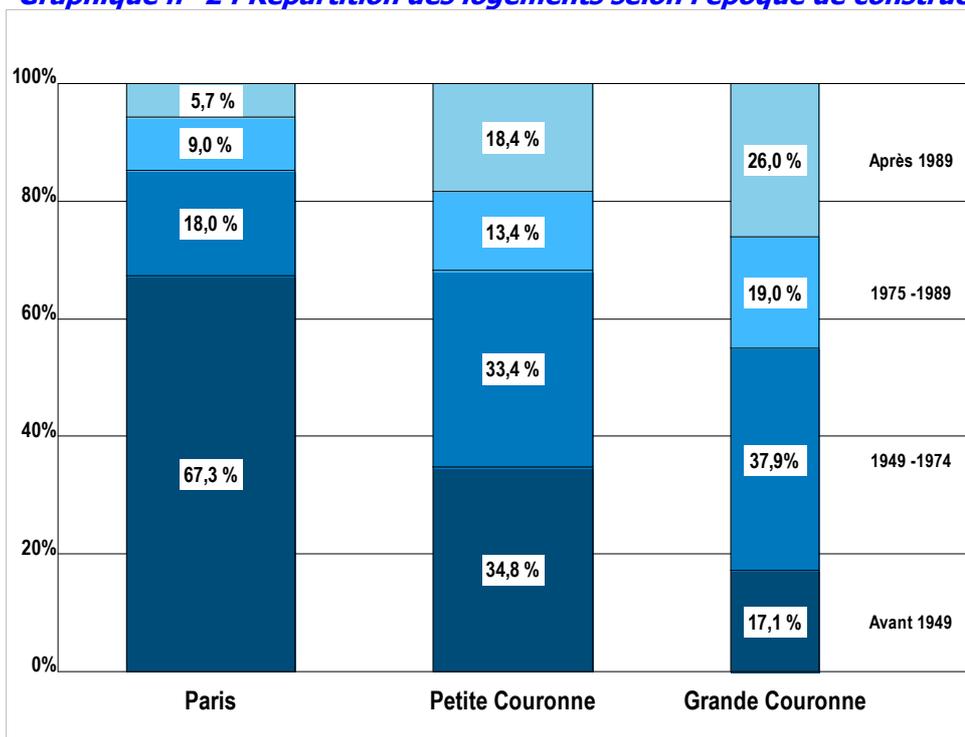
mais pour les grands logements (quatre pièces ou plus), c'est à Paris qu'on trouve les plus grandes surfaces.

La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles. Le parc locatif privé parisien date pour les deux tiers d'avant 1949, époque où les logements étaient plus exigus et les pièces d'eau plus rares, hormis dans les immeubles haussmanniens de haut standing. Les constructions des cinquante dernières années sont plus représentées en

petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal.

La taille des logements est aussi corrélée au type d'habitat. En grande couronne, où un logement locatif sur cinq est une maison (20 % du parc), 61 % des maisons en location ont 4 pièces et plus contre seulement 19 % des appartements.

Graphique n° 2 : Répartition des logements selon l'époque de construction



Lecture des graphiques :

Pour une meilleure visualisation de l'importance relative, en nombre de logements locatifs libres, des trois composantes de l'agglomération parisienne : Paris, petite couronne, grande couronne, les graphiques

présentent des aires proportionnelles au nombre de logements.

Il apparaît en particulier que Paris compte presque deux fois plus de logements locatifs libres que la grande couronne.

PRINCIPALES TENDANCES

En 2007, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 4,3 % à Paris, de 3,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 3,1 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution est bien supérieure à celle de

l'indice des prix à la consommation² sur la même période (+ 2,5 %).

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est de 3,8 % en moyenne en 2007.

² Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2006 et décembre 2007

Après une année 2006 de relative modération (+ 3,2 %), la hausse des loyers dans l'agglomération est de nouveau plus vive en 2007, bien que nettement inférieure au point haut de 2002 (+ 4,9 %).

Le loyer mensuel moyen au m² hors charges passe de 17,6 € au 1^{er} janvier 2007 à 18,4 € au 1^{er} janvier 2008 à Paris ; de 13,6 € à 14,1 € en petite couronne, et de 11,8 € à 12,2 € en grande couronne.

Le loyer mensuel moyen est ainsi au 1^{er} janvier 2008 de 936 € pour 51 m² à Paris, 758 € pour 54 m² en petite couronne, et de 753 € en grande couronne pour 62 m².

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2008 est de 829 € pour un logement de taille moyenne 54 m², soit 15,2 €/m².

**Tableau n° 2 :
Evolution moyenne annuelle des loyers dans l'agglomération parisienne depuis 1995**

En %	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Hausse annuelle (ensemble des loyers)													
PARIS	0,8	0,5	1,1	2,1	1,4	2,6	4,1	5,2	4,2	4,4	5,1	3,5	4,3
PETITE COURONNE*	1,0	0,8	1,3	2,0	1,2	2,2	3,8	4,8	3,4	3,9	4,4	2,9	3,6
GRANDE COURONNE**							3,7	4,4	3,5	4,0	4,0	3,0	3,1
<i>Agglomération parisienne</i>							<i>3,9</i>	<i>4,9</i>	<i>3,8</i>	<i>4,1</i>	<i>4,6</i>	<i>3,2</i>	<i>3,8</i>
Contribution à la hausse d'ensemble													
• de l'indexation sur L'ICC / IRL***													
PARIS	0,1	0,2	0,8	1,3	0,2	0,7	1,5	2,4	1,5	2,0	2,9	1,5	1,9
PETITE COURONNE*	0,1	0,2	0,8	1,3	0,2	0,6	1,5	2,3	1,5	1,9	2,8	1,5	1,8
GRANDE COURONNE**							0,6	1,4	1,1	1,3	1,8	1,1	1,5
<i>Agglomération parisienne</i>							<i>1,3</i>	<i>2,2</i>	<i>1,4</i>	<i>1,9</i>	<i>2,6</i>	<i>1,5</i>	<i>1,8</i>
• des emménagements													
PARIS	0,5	0,1	0,1	0,6	0,9	1,7	2,2	2,3	2,1	1,8	1,7	1,5	1,8
PETITE COURONNE*	0,6	0,4	0,2	0,4	0,7	1,3	2,0	2,2	1,6	1,5	1,1	1,0	1,4
GRANDE COURONNE**							2,4	2,1	2,0	1,8	1,5	1,5	1,4
<i>Agglomération parisienne</i>							<i>2,2</i>	<i>2,2</i>	<i>1,9</i>	<i>1,7</i>	<i>1,5</i>	<i>1,3</i>	<i>1,6</i>
Indices													
• ICC/IRL moyen***	0,2	0,3	1,4	2,2	0,4	1,1	2,4	3,5	2,4	3,1	4,3	2,4	3,0
• Indice des prix à la consommation****	1,9	1,3	0,9	0,3	1,1	1,5	1,5	2,1	1,7	1,8	1,5	1,6	2,5
Hausse liée à un changement de locataire (relocation)													
PARIS	1,3	0,2	- 0,4	1,8	3,4	6,5	10,3	11,2	9,9	8,1	7,5	6,9	8,3
PETITE COURONNE*	1,9	1,1	0,2	0,7	2,7	5,2	8,2	9,1	7,4	6,5	4,5	4,8	5,2
GRANDE COURONNE**							7,6	7,1	6,8	5,5	4,2	5,4	5,0
<i>Agglomération parisienne</i>							<i>9,0</i>	<i>9,5</i>	<i>8,3</i>	<i>6,9</i>	<i>5,7</i>	<i>5,9</i>	<i>6,4</i>

* 114 communes de proche banlieue jusqu'en 1999, les trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) depuis 2000

** Partie incluse dans l'agglomération parisienne

*** Indice moyen du Coût de la Construction (ICC) puis de Référence des Loyers (IRL) depuis Janvier 2006, tels qu'appréciés à travers les hausses de loyer constatées auprès des locataires (augmentations indiciaires en cours de bail ou à l'occasion des reconductions de baux)

**** Evolution calculée entre deux mois de décembre consécutifs

En rupture avec la période précédente, l'importance relative des deux principales causes de hausse s'est inversée depuis 2004 : l'évolution du loyer des locataires en place est ainsi responsable de près de 60 % de la hausse en 2007, nettement devant la progression du loyer lors d'un emménagement (40 %).

La hausse moyenne de loyer pratiquée lors d'un emménagement (y compris nouvelles locations) est supérieure à l'évolution pour l'ensemble des locations de la zone. L'écart s'accroît en 2007 à Paris et également mais de façon moins marquée en petite couronne, après la décrue observée de 2003 à 2006. Elle

atteint ainsi en moyenne 9,3 % à Paris et 7,2 % sur l'ensemble de l'agglomération en 2007, contre respectivement 6,6 % et 5,6 % en 2006.

Pour les locataires stables, soit plus de trois locataires sur quatre, la hausse constatée est proche de celle de l'IRL, que le bail ait été renouvelé ou non en 2007.

L'expiration du bail n'est plus l'occasion de pratiquer une hausse substantielle du loyer. Les renouvellements selon l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 conclus en 2007 ont représenté 2,5 % des expirations contre 2,8 % en 2006.

Tableau n° 3 :
Evolution des loyers en 2007 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne

	2007						2006 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement dans l'année	21,0	46	18,4	20,2	+ 9,3	1,8	22,0	+ 6,6	1,5
Expiration du bail dans l'année	17,0	53	16,5	17,0	+ 3,1	0,5	16,3	+ 2,7	0,4
Bail en cours	62,0	52	17,7	18,3	+ 3,0	2,0	61,7	+ 2,6	1,6
Ensemble	100,0	51	17,6	18,4	+ 4,3	4,3	100,0	+ 3,5	3,5
PETITE COURONNE									
Emménagement dans l'année	22,1	52	14,4	15,3	+ 6,5	1,4	21,0	+ 4,5	1,0
Expiration du bail dans l'année	16,9	54	12,6	13,0	+ 2,8	0,5	16,0	+ 2,6	0,4
Bail en cours	61,0	55	13,6	13,9	+ 2,8	1,7	63,0	+ 2,4	1,5
Ensemble	100,0	54	13,6	14,1	+ 3,6	3,6	100,0	+ 2,9	2,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement dans l'année	28,1	61	12,5	13,1	+ 4,9	1,4	25,7	+ 5,4	1,5
Expiration du bail dans l'année	14,1	64	11,4	11,7	+ 2,6	0,4	15,1	+ 2,1	0,3
Bail en cours	57,8	62	11,6	11,9	+ 2,4	1,3	59,2	+ 2,1	1,2
Ensemble	100,0	62	11,8	12,2	+ 3,1	3,1	100,0	+ 3,0	3,0
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement dans l'année	22,9	52	15,1	16,2	+ 7,2	1,6	22,4	+ 5,6	1,3
Expiration du bail dans l'année	16,4	55	13,9	14,3	+ 2,9	0,5	15,9	+ 2,5	0,4
Bail en cours	60,7	55	14,7	15,2	+ 2,8	1,7	61,7	+ 2,4	1,5
Ensemble	100,0	54	14,7	15,2	+ 3,8	3,8	100,0	+ 3,2	3,2

EMMÉNAGEMENTS EN 2007

Le loyer des emménagés de 2007 est en moyenne de 16,2 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2008.

Le loyer mensuel pour les logements ayant connu un emménagement en 2007 est de 20,2 €/m² à Paris, de 15,3 €/m² en petite couronne, et de 13,1 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 4 :

Loyers moyens en janvier 2008 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite et en grande couronne.

Loyer en €/m² au 1^{er} janvier 2008	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés en 2007	22,9	19,4	19,4	19,2	20,5	20,2
Emménagés depuis plus de 10 ans	18,2	15,0	14,7	14,9	15,2	15,3
Ensemble des logements	20,9	18,3	17,7	17,1	18,4	18,4
PETITE COURONNE						
Emménagés en 2007	17,7	15,5	14,8	14,3	13,9	15,3
Emménagés depuis plus de 10 ans	14,7	12,5	11,0	10,1	12,2	11,6
Ensemble des logements	17,0	14,6	13,2	13,0	13,9	14,1
GRANDE COURONNE						
Emménagés en 2007	16,2	13,7	12,2	12,1	13,0	13,1
Emménagés depuis plus de 10 ans	15,4	11,4	10,2	9,5	9,0	10,2
Ensemble des logements	15,8	13,2	11,6	11,2	11,3	12,2
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés en 2007	19,6	16,7	15,2	14,7	14,9	16,2
Emménagés depuis plus de 10 ans	16,7	13,6	12,4	12,1	12,7	13,0
Ensemble des logements	18,6	15,9	14,3	13,7	14,7	15,2

Les loyers sont, relativement à leur surface, plus élevés pour les petits logements que pour les grands logements.

La rotation étant plus fréquente dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter leur loyer. Cela induit un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé.

La dégressivité du loyer au m² avec la surface provient également 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.

On constate cependant que la rareté des grands logements dans les zones recherchées de l'agglomération y pousse à des loyers au m² équivalents, voire plus élevés que ceux des

logements de taille moyenne. Ainsi, à l'exception des studios, tous les logements se sont reloués en 2007 autour de 19-20 €/m² à Paris, et les logements de 5 pièces et plus, très recherchés, y sont plus chers au m² que les 3 et 4 pièces.

Les logements disponibles pour les nouveaux emménagés sont :

- Les relocations, suite au départ du locataire précédent,
- Les logements « entrant dans le parc » qu'ils soient neufs ou anciens mis pour la première fois en location.

Les relocations ont été l'occasion d'une hausse moyenne de loyer de 6,4 % dans l'agglomération : 8,3 % à Paris, 5,2 % en petite couronne et 5,0 % en grande couronne.

Tableau n° 5 :
Relocations en 2007 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne.

	Relocations de l'année 2007					2006 (rappel)		2005 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	10,3	47	19,7	18,5	- 6,1	13,9	- 5,4	13,6
Même loyer	6,7	45	19,3	19,3	0,0	8,2	0,0	7,9
Indexation IRL ou ICC*	22,5	42	20,5	21,0	+ 2,1	25,5	+ 1,7	29,2
Autre hausse**	56,3	46	17,8	20,2	+ 13,6	45,9	+ 13,1	45,1
Travaux***	4,2	45	15,6	19,7	+ 26,0	6,5	+ 29,8	4,2
Ensemble des relocations	100,0	45	18,6	20,1	+ 8,3	100,0	+ 6,9	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	12,6	55	15,0	14,3	- 4,7	15,0	- 6,7	13,4
Même loyer	8,7	50	14,2	14,2	0,0	9,1	0,0	10,8
Indexation IRL ou ICC*	28,1	51	15,1	15,4	+ 1,9	26,8	+ 1,8	30,5
Autre hausse**	46,8	49	13,9	15,4	+ 10,4	45,8	+ 11,5	41,6
Travaux***	3,8	54	13,9	16,8	+ 20,5	3,3	+ 21,3	3,7
Ensemble des relocations	100,0	50	14,4	15,2	+ 5,2	100,0	+ 4,8	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	20,9	63	13,2	11,7	- 11,2	18,2	- 9,6	18,8
Même loyer	15,3	57	12,5	12,5	0,0	14,8	0,0	7,2
Indexation IRL ou ICC*	13,2	54	14,0	14,2	+ 1,8	10,3	+ 1,4	32,7
Autre hausse**	44,9	61	11,9	13,6	+ 14,4	49,5	+ 13,4	38,4
Travaux***	5,7	69	11,0	13,2	+ 19,9	7,2	+ 12,8	2,9
Ensemble des relocations	100,0	60	12,5	13,1	+ 5,0	100,0	+ 5,4	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	14,0	56	15,3	14,1	- 7,7	15,3	- 6,9	14,8
Même loyer	9,7	52	14,6	14,6	0,0	10,2	0,0	8,8
Indexation IRL ou ICC*	22,0	48	16,7	17,1	+ 2,0	22,3	+ 1,7	30,5
Autre hausse**	49,8	51	14,8	16,7	+ 12,8	46,7	+ 12,7	42,2
Travaux***	4,5	56	13,2	16,1	+ 22,2	5,5	+ 22,9	3,7
Ensemble des relocations	100,0	51	15,2	16,2	+ 6,4	100,0	+ 5,9	100,0

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

** Autre hausse : toute hausse supérieure à l'indice et non justifiée par des travaux

*** Hors travaux d'entretien courant

Les relocations donnent lieu dans trois cas sur quatre à une hausse de loyer. Limitée dans près d'un quart des cas à la variation de l'ICC/IRL, cette hausse atteint 22,2 % en cas de travaux importants et 12,8 % dans les autres cas qui représentent près d'une relocation sur deux.

La part des hausses de loyer consécutives à des gros travaux reste marginale représentant de l'ordre de 5 % des relocations chaque année depuis 2001.

Contrairement aux 5 dernières années, les cas de stabilité ou de baisse des loyers sont en recul à Paris et en petite couronne. Par contre ils augmentent nettement en grande couronne où ils sont beaucoup plus fréquents (36 % des relocations) qu'en zone centrale (17 % à Paris et 21 % en petite couronne).

Plus d'un logement sur cinq reloué en grande couronne a ainsi vu son loyer baisser de 11 % en moyenne, pour des loyers initiaux, il est vrai, au niveau ou au-dessus du marché. Lorsqu'elles se produisent, les baisses sont plus faibles à Paris et en petite couronne.

Les nouvelles locations contribuent peu à l'offre (8,4 % de l'ensemble des emménagements en 2007) mais proposent des surfaces plus grandes (59 m²) que les relocations (51 m²) avec un loyer au m² légèrement supérieur, ce qui induit un loyer mensuel supérieur d'environ 20 % à celui d'une relocation.

Reflétant l'insuffisance persistante de l'offre, face à une demande qui reste soutenue, la tension s'est accentuée sur le marché locatif en 2007...

Un ensemble de facteurs explique cette situation :

- Outre les ventes résiduelles des bailleurs institutionnels résultant des nombreux arbitrages des années 2000-2002, on assiste à une deuxième génération de ventes avec celles des opérateurs (marchands de biens, fonds de pension...) remettant sur le marché certains des immeubles achetés aux précédents au début des années 2000. Ces opérations contribuent à réduire le parc locatif, une part de ces ventes allant à la propriété occupante ou permettant l'accroissement du parc de logements SRU.
- Le nombre de transactions immobilières, dont l'essentiel aboutit à l'occupation par l'acquéreur, s'est maintenu à un niveau élevé dans l'agglomération malgré une baisse en grande couronne.
- Ainsi, profitant du niveau des prix encore élevé, un certain nombre de bailleurs particuliers se sont désengagés de la location ces dernières années compte tenu de la baisse de la rentabilité nette, ces considérations financières se trouvant par ailleurs renforcées par la crainte des impayés et des possibles dégradations du logement entraînant une baisse de la valeur de ce dernier. Symétriquement, le niveau encore attractif des taux d'intérêt pour les candidats à l'accession pour occupation personnelle, a poussé ces derniers à acheter, et en conséquence à l'érosion du parc locatif privé.
- Peu de logements neufs ont été mis en location dans le centre de l'agglomération alors que les dispositifs « Besson » puis « Robien » ont connu le succès en petite et grande couronne.
- Il est vraisemblable que la qualité des biens loués s'améliore en moyenne : les locataires

sont plus exigeants quant à l'état intérieur du logement, et les biens les plus vétustes sont retirés du marché, dans l'attente d'éventuels travaux.

Le marché de la location qui peine à se maintenir, voire se contracte depuis plusieurs années risque de rester durablement insuffisant, notamment dans la partie centrale de l'agglomération, pour satisfaire la demande.

... et pourrait être le démarrage d'une nouvelle phase de hausse.

Ainsi, le « saut » de loyer à l'occasion des emménagements, qui constitue un bon indicateur de tension du marché locatif puisqu'il traduit le déséquilibre entre l'offre et la demande, s'est accru à Paris et en petite couronne après la baisse continue de la période 2003-2006.

L'évolution différenciée entre le centre de l'agglomération et sa périphérie pourrait annoncer le démarrage d'un nouveau cycle de hausse, les changements de tendance prenant généralement naissance à Paris pour se diffuser ensuite dans l'ensemble de l'agglomération. A titre d'exemple, les locations se sont conclues à Paris à 20,2 €/m² en 2007, en augmentation de 4,7 % par rapport à 2006, contre « seulement » 3,2 % pour l'année précédente.

2007 enregistre donc dans le centre de l'agglomération une nouvelle poussée de la tension récurrente que connaît le secteur locatif privé francilien, après l'accalmie relative constatée pendant la période 2003-2006 qui a suivi la hausse accélérée du début des années 2000 succédant elle-même à une accalmie plus longue et plus marquée (1994-1999) et sur des niveaux de loyer sensiblement moins élevés. Ainsi à Paris, les locations se sont conclues en 2007 à plus de 40 % au dessus de celles de la période 1994-1999 soit à 15 % au dessus en monnaie constante.

Mais cette situation ne va pas sans poser question aux locataires du secteur libre dans la gestion de leur budget. Aussi, compte tenu du ralentissement économique, il est probable que la hausse en termes réels (après déduction du taux d'inflation) par ailleurs mécaniquement freinée par la nouvelle indexation des loyers, soit moins accentuée que la précédente vague et reste concentrée sur le centre de la région.

Après une période de resserrement de 1990 à 2000, la dispersion des loyers tend à se stabiliser.

L'indicateur synthétique de dispersion utilisé ici est l'écart, en pourcentage, entre le loyer moyen des nouveaux emménagés et celui des locataires arrivés depuis plus de dix ans. La très nette réduction de la dispersion

constatée sur la décennie 1990-2000 a été suivie d'une période de stabilisation puis semble-t-il, depuis 2003, d'une nouvelle orientation à la baisse induite notamment par la décélération de la hausse à l'occasion des relocations jusqu'en 2006.

Depuis 2003 la dispersion est du même ordre à Paris et dans les deux couronnes de l'agglomération.

Graphique n° 3 : Dispersion des loyers au 1^{er} janvier de chaque année

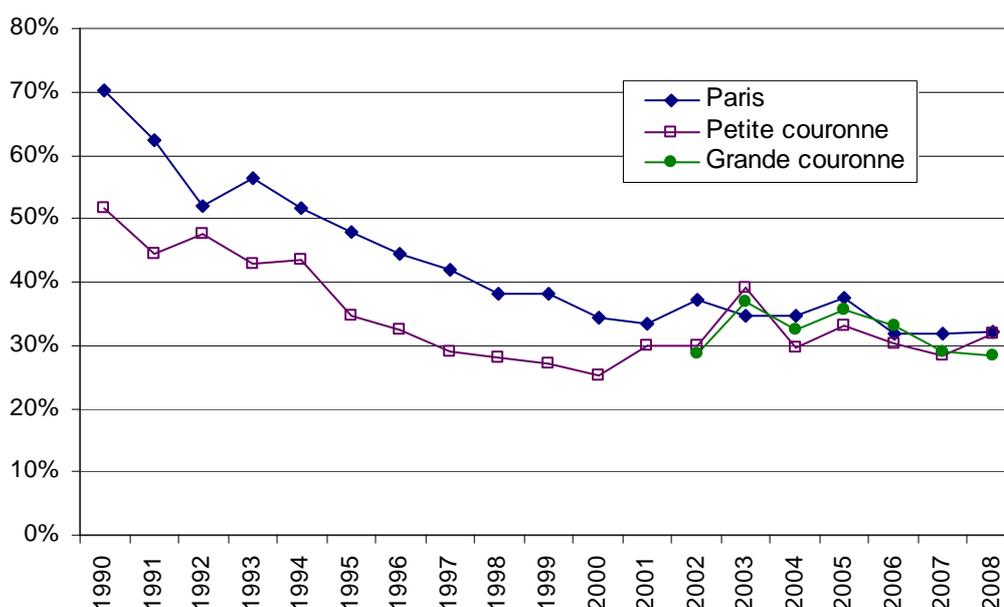


Tableau n° 6 :

Loyers des générations successives de locataires à Paris, en petite et en grande couronne.

€/m ² au 1 ^{er} janvier	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
PARIS														
Emménagés récents*	13,8	13,7	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2
Ensemble des logements	12,3	12,3	12,4	12,7	12,9	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans	9,3	9,5	9,5	9,8	10,0	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3
PETITE COURONNE**														
Emménagés récents*	10,8	10,8	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3
Ensemble des logements	9,8	9,9	10,0	10,2	10,4	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans	8,0	8,1	8,3	8,4	8,6	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6
GRANDE COURONNE														
Emménagés récents *								9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1
Ensemble des logements								9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans								7,7	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2

* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1^{er} janvier de l'année (n) des emménagés de l'année (n-1)

** Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne)

LOCATAIRES STABLES : BAUX EN COURS ET EXPIRATIONS

Comme les années précédentes, près de quatre locataires sur cinq sont restés dans leur logement en 2007. Parmi ceux-ci, 21 % ont fait l'objet d'une reconduction ou d'un renouvellement de bail.

Que le bail ait été renouvelé ou non, la hausse de loyer est proche de l'évolution de l'IRL : 2,8 % en moyenne pour les baux en cours et 2,9 % pour ceux arrivés à expiration.

Tableau n° 7 :

Evolution en 2007 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer, à Paris, en petite et en grande couronne.

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c ""*	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	11,9	74,5	3,4	10,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	54	53	65	47	53
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	14,8	16,9	13,6	17,1	16,5
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,8	17,4	14,4	18,1	17,0
Evolution (%)	- 0,1	+ 3,0	+ 6,0	+ 6,2	+ 3,1
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	12,4	75,8	2,4	9,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	55	50	45	54
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,4	12,7	10,4	12,5	12,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,4	13,1	11,1	13,0	13,0
Evolution (%)	- 0,1	+ 3,0	+ 7,1	+ 4,6	+ 2,8
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	21,6	70,5	0,6	7,3	100,0
Surface moyenne (m ²)	65	63	58	73	64
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	10,2	11,9	9,0	10,8	11,4
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	10,2	12,2	9,4	11,4	11,7
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,9	+ 4,4	+ 5,9	+ 2,6
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	13,9	74,3	2,4	9,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	56	56	59	50	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,5	14,2	12,3	14,1	13,9
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	12,5	14,7	13,1	14,9	14,3
Evolution (%)	- 0,1	+ 3,0	+ 6,2	+ 5,7	+ 2,9

* 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

*** Les données de cette case sont peu fiables compte tenu de la petite taille de l'échantillon et du fait que les locataires enquêtés assimilent cette situation à celle de la catégorie « autre hausse »

En 2006, les augmentations trimestrielles de l'IRL n'ayant pas excédé 2,8 %, certains bailleurs avaient délaissé son utilisation au profit des « autres hausses ».

En 2007, les valeurs plus élevées de l'IRL (autour de 3 %³) ont influencé le comportement de ces derniers et ainsi favorisé de nouveau son application à hauteur de 76 % pour les baux en cours et de 74 % pour les renouvellements.

Dans la zone centrale de l'agglomération, jusqu'à quatre baux sur cinq ont été concernés par ce type de révision des loyers.

En grande couronne, les augmentations de loyers sont dans sept cas sur dix le fait de l'indexation sur l'IRL et deux logements sur dix n'ont pas vu leur loyer être réajusté.

La procédure de renouvellement « article 17c » a concerné en 2007 2,4 % des baux arrivant à expiration. Elle est surtout utilisée à Paris et reste le fait des bailleurs institutionnels.

³ 3,23 % en avril 2007

Tableau n° 8 :
Evolution en 2007 des loyers des logements dont le bail est en cours, à Paris et en petite et en grande couronne.

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC/IRL**	Renouvellement " article 17c ***	Autre	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	9,6	77,8	4,1	8,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	47	51	65	57	52
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	17,2	18,1	14,5	17,0	17,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	17,2	18,6	15,3	17,9	18,3
Evolution (%)	- 0,1	+ 3,0	+ 5,5	+ 5,0	+ 3,0
Rappel : effectif en 2006 (%)	10,4	76,2	4,3	9,1	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	12,8	76,0	1,8	9,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	56	52	56	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	13,3	13,8	12,5	11,9	13,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,3	14,2	13,2	12,4	13,9
Evolution (%)	- 0,4	+ 3,0	+ 5,8	+ 4,7	+ 2,8
Rappel : effectif en 2006 (%)	12,2	75,4	2,0	10,4	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	23,0	71,4	0,4	5,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	61	63	64	59	62
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	10,9	11,8	9,4	11,3	11,6
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	10,9	12,2	9,9	11,9	11,9
Evolution (%)	- 0,0	+ 2,9	+ 6,2	+ 5,1	+ 2,4
Rappel : effectif en 2006 (%)	24,1	63,9	0,7	11,3	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	13,6	75,8	2,5	8,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	53	55	61	57	55
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	13,4	15,1	13,9	14,0	14,7
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,4	15,5	14,7	14,7	15,2
Evolution (%)	- 0,2	+ 3,0	+ 5,6	+ 4,9	+ 2,8
Rappel : effectif en 2006 (%)	13,9	73,4	2,7	10,0	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2007 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

*** Les données de cette case sont peu fiables compte tenu de la petite taille de l'échantillon et du fait que les locataires enquêtés assimilent cette situation à celle de la catégorie « autre hausse »

NIVEAUX DE LOYER

Les loyers au m² sont dégressifs selon la taille du logement et la distance au centre de l'agglomération.

Au début de 2008, le loyer mensuel moyen à Paris est de 936 € pour une surface moyenne de 51 m², soit 18,4 €/m².

En petite couronne, il atteint 758 € pour 54 m² (14,1 €/m²), soit 19 % de moins qu'à Paris.

En grande couronne, le loyer moyen, à 753 €, est inférieur de 20 % à celui de Paris, pour

une surface nettement plus grande : 62 m², soit 12,2 €/m². Il est identique à celui relevé en petite couronne, l'éloignement permettant d'augmenter la surface du logement plus que de réduire le budget « loyer ».

En grande couronne, les loyers au m² sont « classiquement » dégressifs quand on passe du studio au deux-pièces, puis du deux pièces au trois pièces et ainsi de suite.

A Paris, on constate une forte concentration des loyers autour de 18 €/m² pour tous les logements sauf les studios.

La petite couronne présente une situation intermédiaire avec une homogénéisation des loyers au m² dès la catégorie des trois pièces.

Le loyer au m² est environ deux fois plus élevé pour un studio à Paris que pour un quatre pièces en grande couronne.

Tableau n° 9 :
Loyers moyens au 1^{er} janvier 2008 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2007)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	30,8	36,0	19,2	13,7	0,3	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	43	64	106	NS	51	52
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	557	780	1 137	1 879	NS	936	912
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	20,9	18,3	17,7	17,7	NS	18,4	17,7
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	22,4	33,4	24,2	12,9	7,1	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	44	63	89	86	54	54
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	487	638	837	1 172	1 154	758	742
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	17,0	14,6	13,2	13,2	13,5	14,1	13,6
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	18,1	24,5	22,6	15,3	19,5	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	31	46	64	87	88	62	63
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	485	607	739	959	1 039	753	727
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	15,8	13,3	11,5	11,0	11,8	12,2	11,6
AGGLOMERATION PARISIENNE							
Effectif (%)	24,9	32,6	21,8	13,7	7,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	44	64	96	88	54	55
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	522	696	922	1 407	1 109	829	808
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	18,7	16,0	14,4	14,7	12,6	15,2	14,7

Le niveau de loyer est lié à l'époque de construction du logement dans l'ensemble de l'agglomération.

Au sein de chaque zone de l'agglomération (Paris, petite et grande couronne) les logements les moins chers au m² sont ceux de la période 1949-1974 et les plus chers sont les plus récents, construits après 1989, et les plus anciens (avant 1949).

La qualité des logements de la période 1949-1974 est généralement considérée comme inférieure à celle des périodes antérieure et ultérieures, expliquant un loyer inférieur.

La surcote des logements récents s'explique à la fois par un haut niveau d'équipement et de confort et par la prédominance des studios et

deux-pièces, pour lesquels le loyer au m² est plus élevé qu'en moyenne. La part des petits logements (60 % dans les constructions récentes de grande couronne) résulte notamment du succès des générations successives d'incitations fiscales à l'investissement locatif.

Tableau n° 10 :
Ecart par rapport au loyer au m² de la période 1949-1974 dans chaque zone

En %	Avant 1949	Après 1989
Paris	+10 %	+ 13 %
Petite couronne	+ 15 %	+ 23 %
Grande couronne	+ 6 %	+ 12 %

Tableau n° 11 :
Loyers selon l'époque de construction du logement

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	Après 1989	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	67,3	18,0	9,0	5,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	52	52	55	51
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	936	884	951	1 068	936
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	18,7	17,1	18,2	19,3	18,4
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	34,8	33,4	13,4	18,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	47	57	59	57	54
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	689	727	837	887	758
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	14,6	12,7	14,1	15,6	14,1
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	17,1	37,9	19,0	26,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	65	63	62	58	62
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	795	736	755	748	753
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	12,3	11,6	12,1	13,0	12,2
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	44,2	28,1	12,8	14,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	58	58	57	54
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	850	770	844	864	829
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	16,9	13,4	14,5	15,2	15,2

L'ancienneté d'occupation est un critère qui a un fort impact sur le niveau des loyers.

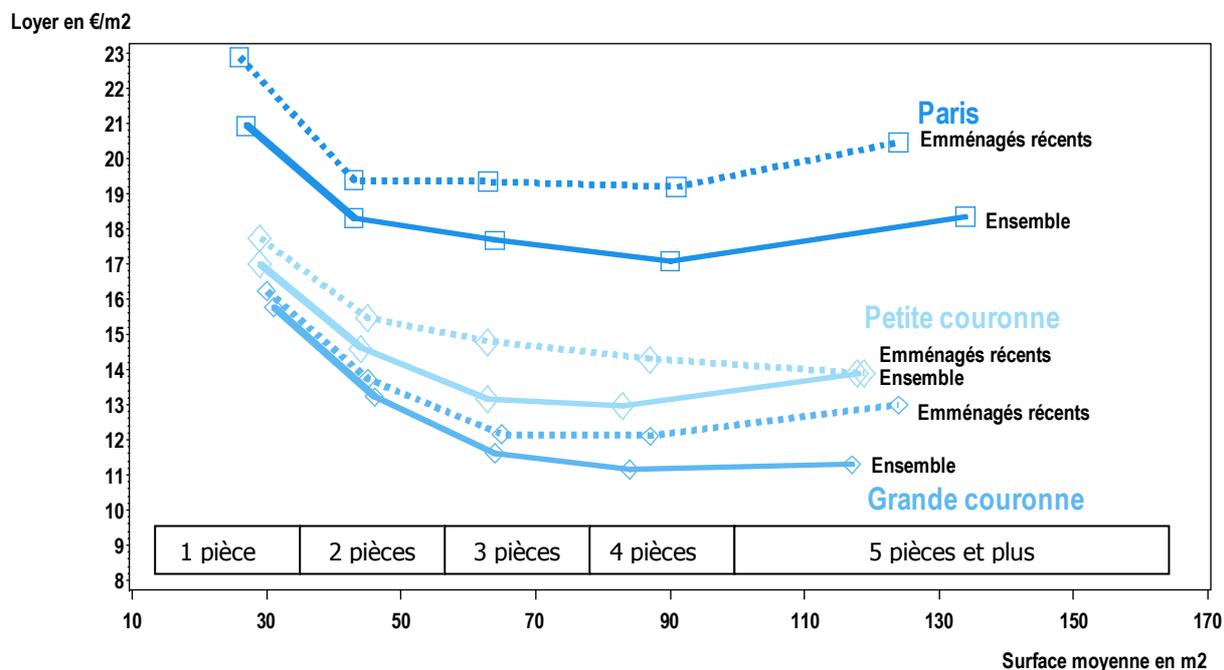
Dans l'agglomération parisienne, un locataire arrivé depuis plus de six ans, soit un peu plus d'un locataire sur quatre, bénéficie en moyenne d'une décote de loyer de 15 % par rapport à un locataire arrivé en 2007. Cette décote dépend peu de la localisation : elle est de 20 % à Paris, de 19 % en petite couronne et de 19 % en grande couronne.

Les deux raisons de cette décote sont :

- La hausse appliquée en cours de bail ou lors du renouvellement, inférieure à celle des emménagements de l'année depuis de nombreuses années,
- Dans une moindre mesure, la taille moyenne des logements des locataires les plus anciens (58 m²), plus élevée que celle des logements ayant fait l'objet d'un emménagement dans l'année (52 m²) et dont le loyer au m² est inférieur, la mobilité étant plus importante dans les petits logements.

Tableau n° 12 : Loyers moyens selon l'année d'arrivée du locataire

	Date d'arrivée du locataire				Ensemble
	Avant 2002	2002-2004	2005-2006	2007	
PARIS					
Effectif (%)	30,7	17,0	31,3	21,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	55	52	50	46	51
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	899	974	962	919	936
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	16,2	18,9	19,4	20,2	18,4
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	27,8	19,2	30,8	22,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	57	53	53	52	54
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	708	753	783	791	758
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	12,4	14,3	14,6	15,3	14,1
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	22,6	19,3	30,0	28,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	67	62	59	61	62
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	708	763	742	793	753
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	10,6	12,3	12,6	13,1	12,2
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	27,9	18,4	30,8	22,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	54	53	52	54
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	793	838	848	839	829
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	13,7	15,4	16,0	16,2	15,2

Graphique n° 4 : Loyers moyens selon la zone et la surface moyenne par nombre de pièces (ensemble des locataires et emménagés de l'année)

L'écart entre le loyer au m² des nouveaux emménagés et le loyer des locataires stables est de 8,2 % en 2007. Il est légèrement plus

important à Paris (12,0 %), qu'en petite et grande couronne (11,4 % et 10,7 % respectivement).

Le déséquilibre du marché s'accroît en 2007, signe d'une reprise de la tension latente.

Deux indicateurs de tension du marché permettent d'illustrer ce phénomène.

Le premier (I1) est la hausse de loyer pratiquée pour un logement donné lors d'un changement de locataire. Ce saut à la relocation dépend du niveau de loyer du logement avant l'arrivée du nouveau locataire et traduit de la part du propriétaire une volonté de mise au niveau du marché. Plus sa valeur est élevée, plus le marché est tendu.

Un autre indicateur (I2) est l'évolution du loyer de générations successives de nouveaux emménagés. Une valeur proche de l'indexation légale (ICC/IRL) traduit un marché peu tendu, en revanche plus la valeur est élevée, plus le marché est déséquilibré.

Appliqués aux marchés parisien et de grande couronne, ces deux indicateurs, confirment en 2007 une reprise de la tension, interrompant la tendance observée depuis 2003.

Tableau n° 13 :
Indicateurs de tension du marché à Paris et en grande couronne

Evolution en %	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
ICC/IRL	+ 2,4	+ 3,5	+ 2,4	+ 3,1	+ 4,3	+ 2,4	+ 3,0
Paris							
I1	+10,3	+11,2	+ 9,9	+ 8,1	+ 7,5	+ 6,9	+ 8,3
I2	+ 7,3	+ 3,7	+ 4,8	+ 3,9	+ 2,2	+ 3,3	+ 4,7
Grande couronne							
I1	+ 7,6	+ 7,1	+ 6,8	+ 5,5	+ 4,2	+ 5,4	+ 5,0
I2	nd	+ 8,9	+ 1,6	+ 7,1	+ 3,0	+ 2,7	+ 4,9

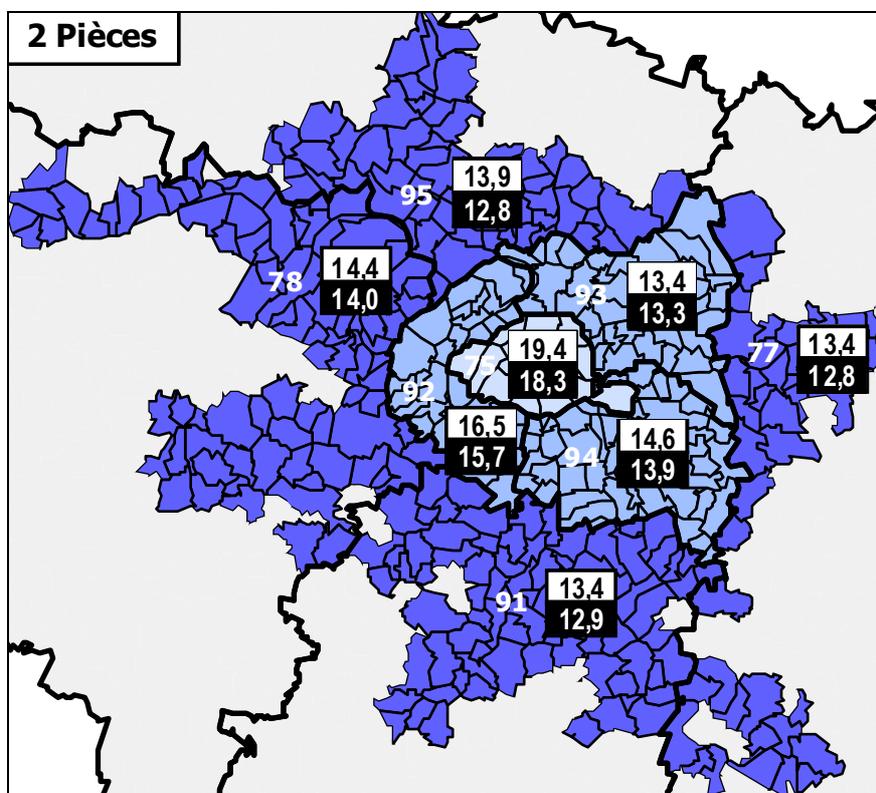
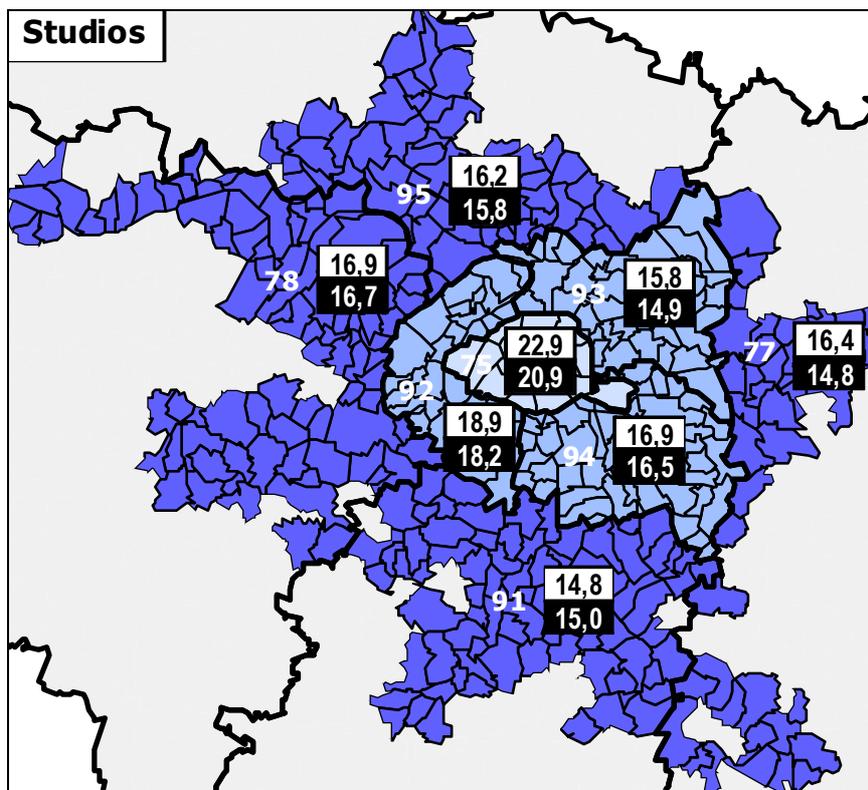
nd : non disponible

Tableau n° 14 :
Loyer des locataires emménagés en 2007 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2007)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	35,7	38,7	15,6	10,0	NS	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	26	43	63	100	NS	46	49
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	591	827	1 221	1 974	NS	919	940
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	22,9	19,4	19,4	19,7	NS	20,2	19,2
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	28,5	34,0	21,8	10,8	4,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	45	63	92	90	52	52
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	508	699	938	1 310	1 272	791	760
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	17,7	15,5	14,8	14,2	14,2	15,3	14,7
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	20,7	25,6	20,8	12,5	20,4	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	31	45	65	89	89	61	62
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	493	625	769	1 158	1 108	793	774
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	16,2	13,8	11,9	13,0	12,5	13,1	12,5
AGGLOMERATION PARISIENNE							
Effectif (%)	29,1	33,6	19,2	11,0	7,1	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	44	64	94	89	52	53
Loyer au 1/1/ 2008 (€)	543	739	976	1 489	1 150	839	835
Loyer au 1/1/ 2008 (€/m ²)	19,6	16,8	15,3	15,8	12,9	16,2	15,7

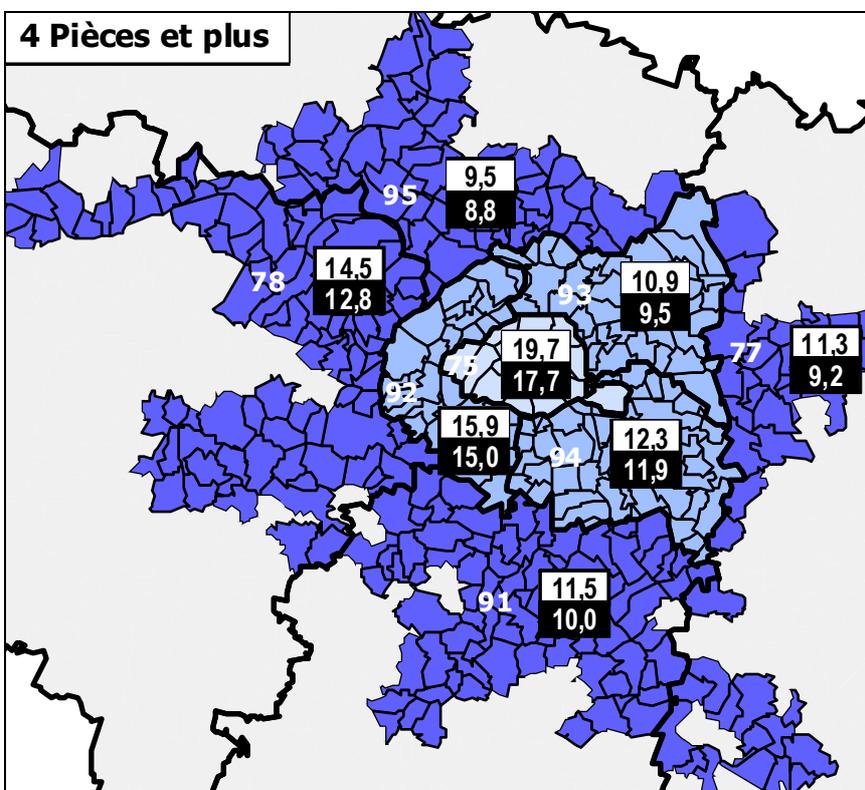
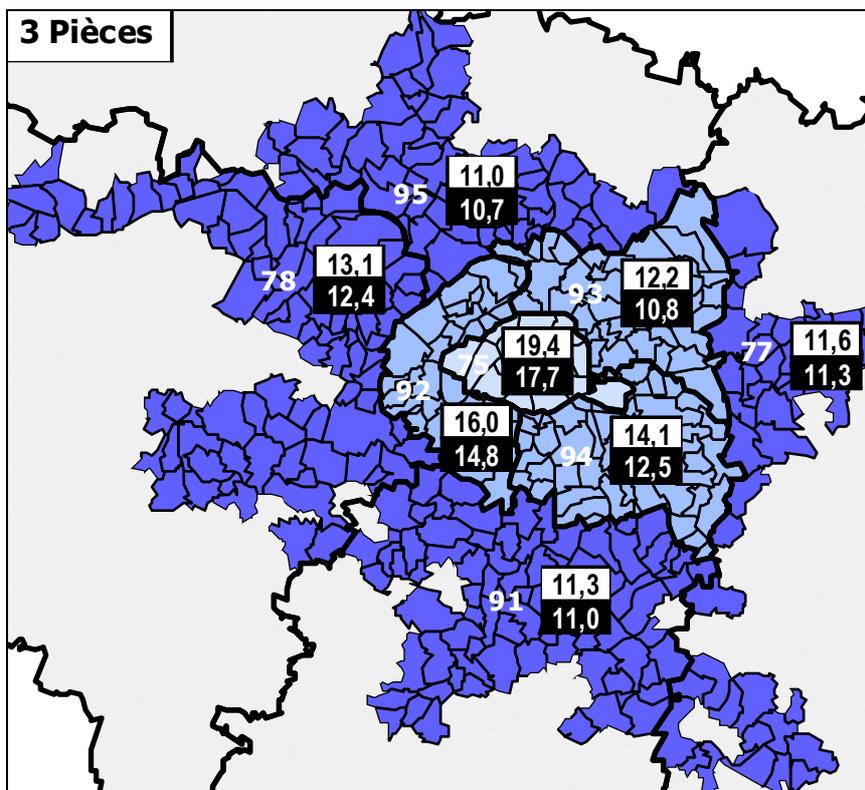
NS = non significatif

Les loyers des appartements au 1^{er} janvier 2008...



15,7	Seuls locataires arrivés en 2007	Paris
14,7	Ensemble des locataires	Petite couronne
		Grande couronne dans l'agglomération

...par département et nombre de pièces



77 - Seine et Marne
 78 - Yvelines
 91 - Essonne
 92 - Hauts-de-Seine

93 - Seine-Saint-Denis
 94 - Val-de-Marne
 95 - Val-d'Oise

CONCLUSION

L'évolution des loyers en 2007 traduit une reprise de la tension latente du marché, dans le centre de l'agglomération, par opposition à la tendance au retour à l'équilibre entre l'offre et la demande constatée sur la période 2003-2006.

Au cours de l'année 2007, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 4,3 % à Paris, de 3,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 3,1 % en grande couronne (partie agglomérée – Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, la hausse moyenne a été de 3,8 %, pour un loyer mensuel de 829 euros et une surface de 54 m².

Depuis 2004 et contrairement à la période précédente, la hausse s'explique plus par la progression du loyer des locataires en place que par celle constatée pour les logements loués dans l'année.

L'Indice de Référence des Loyers (IRL), dont la valeur trimestrielle moyenne a été plus élevée en 2007 qu'en 2006 (3,0 % contre 2,4 %) a été très souvent utilisé pour les indexations des baux en cours ou arrivés à expiration, soit dans trois cas sur quatre. Les locataires stables ont en conséquence vu leur loyer progresser en 2007 en général comme l'IRL, les autres cas (rattrapage, stabilité ou baisse de loyer) représentant cependant une part non négligeable de l'ensemble avec une fréquence plus forte en périphérie.

En raison de la bonne santé économique de la région, se traduisant par de nombreuses créations d'emploi et une baisse du chômage, la demande de logements locatifs est restée vive en 2007 dans l'agglomération parisienne, qui attire toujours les étudiants et les jeunes actifs.

Dans un contexte d'érosion du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, la hausse enregistrée par les locations de l'année a connu une reprise marquée à Paris et dans une moindre mesure en petite couronne, contrastant avec la décline amorcée les années précédentes depuis le pic

de 2002. Ces résultats traduisent une reprise de la tension locative centrée pour l'instant sur la capitale et à un moindre degré en petite couronne.

Pour 2008, différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués.

Dans un environnement international moins favorable durablement perturbé par les répercussions de la crise des subprimes, les conjoncturistes prévoient au niveau national un ralentissement de la croissance économique, accompagné d'une reprise de l'inflation, mais ils sont plus optimistes au niveau régional en raison de la bonne tenue de certains secteurs générateurs d'emplois (commerce, tourisme, services...), ce qui ne devrait pas réduire sensiblement la demande de logements locatifs, face à une offre toujours insuffisante. Par ailleurs, les conditions plus restrictives d'attribution de crédits des banques et la hausse des taux d'intérêt, non compensés par les baisses de prix relevées au 1^{er} semestre, freinent les candidats à l'accession.

Concernant les prix, le nouvel IRL, dérivé de l'indice des prix, a fourni pour les deux premiers trimestres de l'année des valeurs inférieures à 2 %, soit très en dessous de l'ancien indice. Cependant, le mode de calcul (moyenne des 12 derniers mois) et les évolutions de l'indice des prix à la consommation depuis fin 2007 vont conduire mécaniquement cet indice vers une valeur proche de 3 % au deuxième semestre. L'évolution du loyer des locataires en place sera donc très contrastée entre le début et la fin de l'année mais en moyenne inférieure à celle de 2007. De son côté, la faible progression du pouvoir d'achat des ménages limite les prétentions des propriétaires lors des emménagements sur certains segments du parc.

Du côté des volumes, les tendances de fond dans la redistribution géographique de l'offre devraient se maintenir :

- avec la poursuite de l'érosion du parc dans le centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante ou le parc social SRU,
- et le maintien, voire l'augmentation du parc en banlieue et plus particulièrement en grande couronne, malgré un niveau de construction qui se contracte.

LES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE :

ANNEXES

LOYERS MOYENS PAR DEPARTEMENT

Une hiérarchie des loyers marquée du centre vers la périphérie et d'ouest en est

Tableau n° 15 :
Loyers moyens en 2007 par département et nombre de pièces

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble Collectif		
PARIS							
Effectif (%)	30,8	36,0	19,2	13,7	99,7	0,3	100,0
Surface (m ²)	27	43	64	106	51	NS	51
Loyer au 1/1/2008 (€)	557	780	1 137	1 879	931	NS	936
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	20,9	18,3	17,7	17,7	18,4	NS	18,4
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	24,7	33,3	24,0	14,1	96,1	3,9	100,0
Surface (m ²)	28	44	66	96	53	104	55
Loyer au 1/1/2008 (€)	514	696	971	1 448	828	1 669	861
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	18,2	15,7	14,8	15,0	15,6	16,0	15,6
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	19,6	34,2	24,0	11,2	89,0	11,0	100,0
Surface (m ²)	30	42	60	79	49	72	51
Loyer au 1/1/2008 (€)	443	556	650	753	581	879	614
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,9	13,3	10,8	9,5	11,9	12,2	12,0
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	20,8	32,9	24,8	12,5	91,0	9,0	100,0
Surface (m ²)	29	44	63	83	51	87	54
Loyer au 1/1/2008 (€)	473	616	784	981	679	1 083	715
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	16,5	13,9	12,5	11,9	13,3	12,5	13,2
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	20,7	27,3	20,2	9,6	77,8	22,2	100,0
Surface (m ²)	31	46	63	85	51	90	60
Loyer au 1/1/2008 (€)	464	588	714	783	612	896	675
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,8	12,8	11,3	9,2	11,9	10,0	11,2
YVELINES							
Effectif (%)	18,4	23,6	22,6	17,4	82,0	18,0	100,0
Surface (m ²)	31	47	66	93	58	95	65
Loyer au 1/1/2008 (€)	510	655	814	1 192	780	1 271	868
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	16,7	14,0	12,4	12,8	13,4	13,3	13,4
ESSONNE							
Effectif (%)	17,6	24,6	23,0	15,7	80,9	19,1	100,0
Surface (m ²)	31	45	64	82	54	82	60
Loyer au 1/1/2008 (€)	460	585	702	816	636	931	693
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	15,0	12,9	11,0	10,0	11,7	11,4	11,6
VAL D'OISE							
Effectif (%)	16,6	24,3	23,6	14,5	79,0	21,0	100,0
Surface (m ²)	30	45	63	85	54	84	61
Loyer au 1/1/2008 (€)	482	570	676	743	615	915	678
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	15,8	12,8	10,7	8,8	11,3	10,9	11,2

NS = non significatif

Une comparaison des loyers moyens par département montre que les loyers au m² les plus élevés sont à Paris (18,4 €/m²) et dans les Hauts-de-Seine (15,6 €/m²).

Puis viennent au même niveau, les Yvelines et le Val-de-Marne (13,4 et 13,2 €/m²).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (12,0 €/m²).

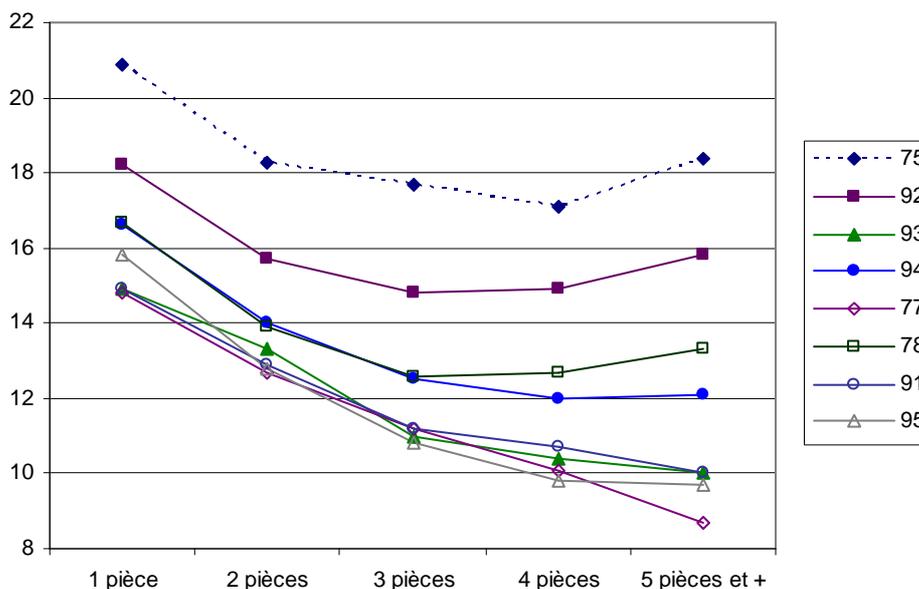
En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 11,2 et 11,6 €/m²).

Tableau n° 16 :
Loyers des nouveaux emménagés en 2007 par département et nombre de pièces

	Appartements					Maisons individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
PARIS							
Effectif (%)	35,7	38,7	15,6	10,0	100,0	NS	100,0
Surface (m ²)	26	43	63	100	46	NS	46
Loyer au 1/1/2008 (€)	591	827	1 221	1 974	919	NS	919
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	22,9	19,4	19,4	19,7	20,2	NS	20,2
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	27,4	35,7	23,2	11,2	97,5	2,5	100,0
Surface (m ²)	28	45	65	99	51	102	53
Loyer au 1/1/2008 (€)	539	749	1 039	1 571	854	1 701	875
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	18,9	16,5	16,0	15,9	16,6	16,7	16,6
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	28,7	27,1	24,7	10,6	91,1	8,9	100,0
Surface (m ²)	30	44	62	81	49	94	53
Loyer au 1/1/2008 (€)	467	595	753	881	631	1 020	666
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	15,8	13,4	12,2	10,9	13,0	10,8	12,6
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	30,7	36,2	16,0	10,2	93,1	6,9	100,0
Surface (m ²)	28	45	61	86	47	75	49
Loyer au 1/1/2008 (€)	481	657	855	1 054	677	1 208	714
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	16,9	14,6	14,1	12,3	14,5	16,1	14,7
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	18,3	32,9	20,0	8,1	79,3	20,7	100,0
Surface (m ²)	28	45	63	79	49	94	58
Loyer au 1/1/2008 (€)	466	603	733	890	633	998	709
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	16,4	13,4	11,6	11,3	12,9	10,6	12,1
YVELINES							
Effectif (%)	22,1	21,2	19,1	17,0	79,3	20,7	100,0
Surface (m ²)	30	48	66	98	58	90	64
Loyer au 1/1/2008 (€)	514	689	856	1 415	835	1 235	918
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	16,9	14,4	13,1	14,5	14,4	13,8	14,3
ESSONNE							
Effectif (%)	18,2	29,8	21,5	10,4	79,9	20,1	100,0
Surface (m ²)	32	45	64	79	51	87	58
Loyer au 1/1/2008 (€)	476	599	718	904	642	1 051	725
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,8	13,4	11,3	11,5	12,5	12,1	12,4
VAL D'OISE							
Effectif (%)	22,8	23,3	24,0	9,7	79,8	20,2	100,0
Surface (m ²)	30	41	65	82	50	86	57
Loyer au 1/1/2008 (€)	487	573	715	775	616	1 000	694
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	16,2	13,9	11,0	9,5	12,3	11,6	12,1

NS = non significatif

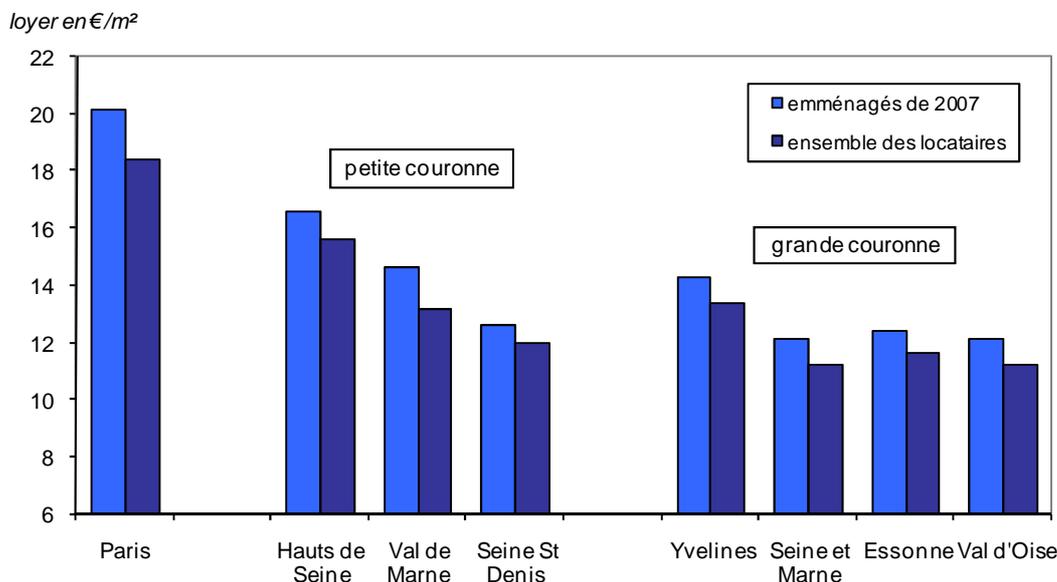
**Graphique n° 5 :
Loyers en €/m² par département au 1^{er} janvier 2008 - ensemble des locataires**



La hiérarchie des départements en fonction des loyers est la même pour l'ensemble des locataires et pour les seuls emménagés récents. La dispersion des loyers au m² est la

plus forte pour les grands logements compte tenu des prix notablement plus élevés qui y sont pratiqués à Paris et dans l'Ouest Parisien.

**Graphique n° 6 :
Loyer moyen et loyer des emménagés de 2007 par département**



Le loyer moyen au m² est de 59 à 64 % plus élevé à Paris que dans les trois départements les moins chers de l'agglomération parisienne : Val-d'Oise, Seine-et-Marne et Essonne. Au sein de la petite couronne, le département le plus cher, les Hauts-de-Seine, est 31 % au dessus du meilleur marché, la Seine-Saint-Denis. La

grande couronne offre un contraste moindre, les Yvelines se situant entre 15 et 18 % au dessus des trois autres départements. Les écarts sont évidemment plus accentués si les comparaisons sont effectuées entre zones moins hétérogènes que les départements (cf notamment graphique 8).

Les loyers des petites surfaces et tout particulièrement des studios sont partout très élevés. Ainsi, un locataire emménagé en 2007 dans un studio a dû déboursier en moyenne entre 14,8 €/m² et 16,9 €/m² dans chacun des départements de banlieue, excepté dans les Hauts-de-Seine (18,9 €/m²).

En conséquence, pour les petits logements, le coût de la pièce supplémentaire est plus faible en grande couronne que dans le centre de l'agglomération, exception faite du département des Yvelines. Ceci est vrai pour les locataires souhaitant déménager comme pour les primo locataires (décohabitation...).

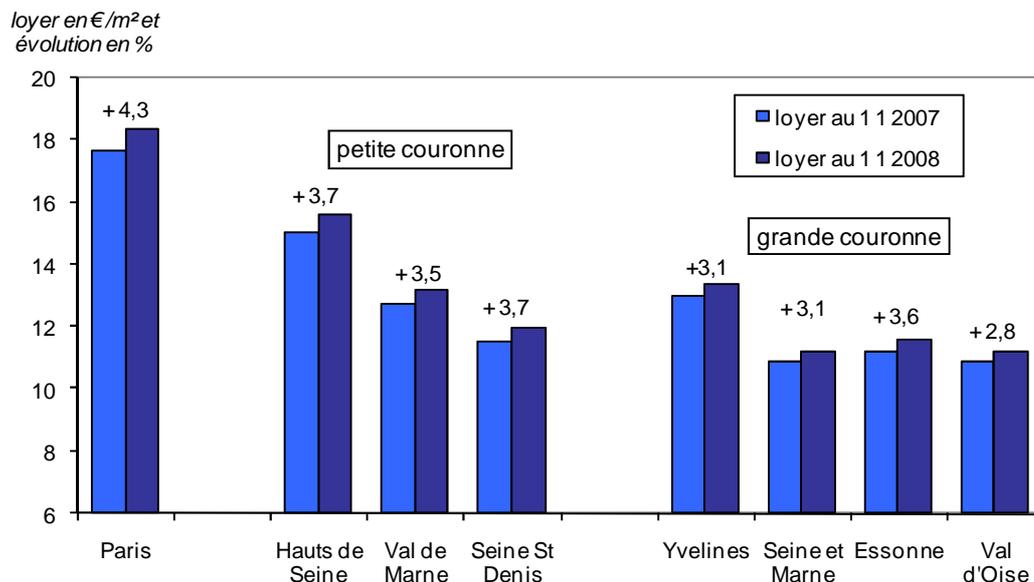
Tableau n°17 :

Coût mensuel de la pièce supplémentaire selon le département pour un nouvel emménagé

En €	75	92	93	94	77	78	91	95
Location d'un deux-pièces au lieu d'un studio	+ 236	+ 210	+ 128	+ 176	+ 137	+ 175	+ 123	+ 86
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 394	+ 290	+ 158	+ 198	+ 130	+ 167	+ 119	+ 142

Graphique n° 7 :

**Loyer moyen par département de l'ensemble des logements
Variation entre le 1^{er} janvier 2007 et le 1^{er} janvier 2008**



Plus que par la distance à Paris, le facteur d'éloignement géographique doit être apprécié par le temps de transport ainsi que les fréquences de desserte et la rapidité des liaisons.

Mais ce n'est pas le seul critère d'explication du niveau des loyers : les caractéristiques socioprofessionnelles des habitants, la proximité des emplois, l'appréciation de l'environnement, de même que la qualité et la fréquentation des établissements scolaires, déterminent souvent des choix de localisation, et peuvent avoir un impact sur les niveaux de loyer aussi bien que sur les prix de vente des logements.

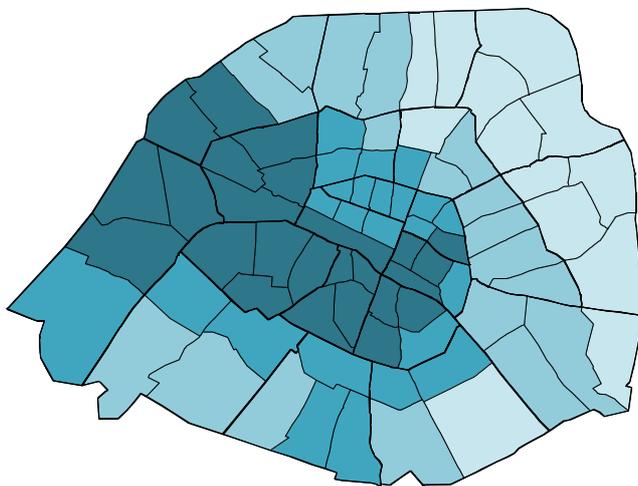
A l'intérieur d'un même département on constate des différences de loyer significatives.

Sans prétendre donner des résultats représentatifs à la commune, le graphique n° 8 présente des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, parc moins hétérogène que celui des maisons.

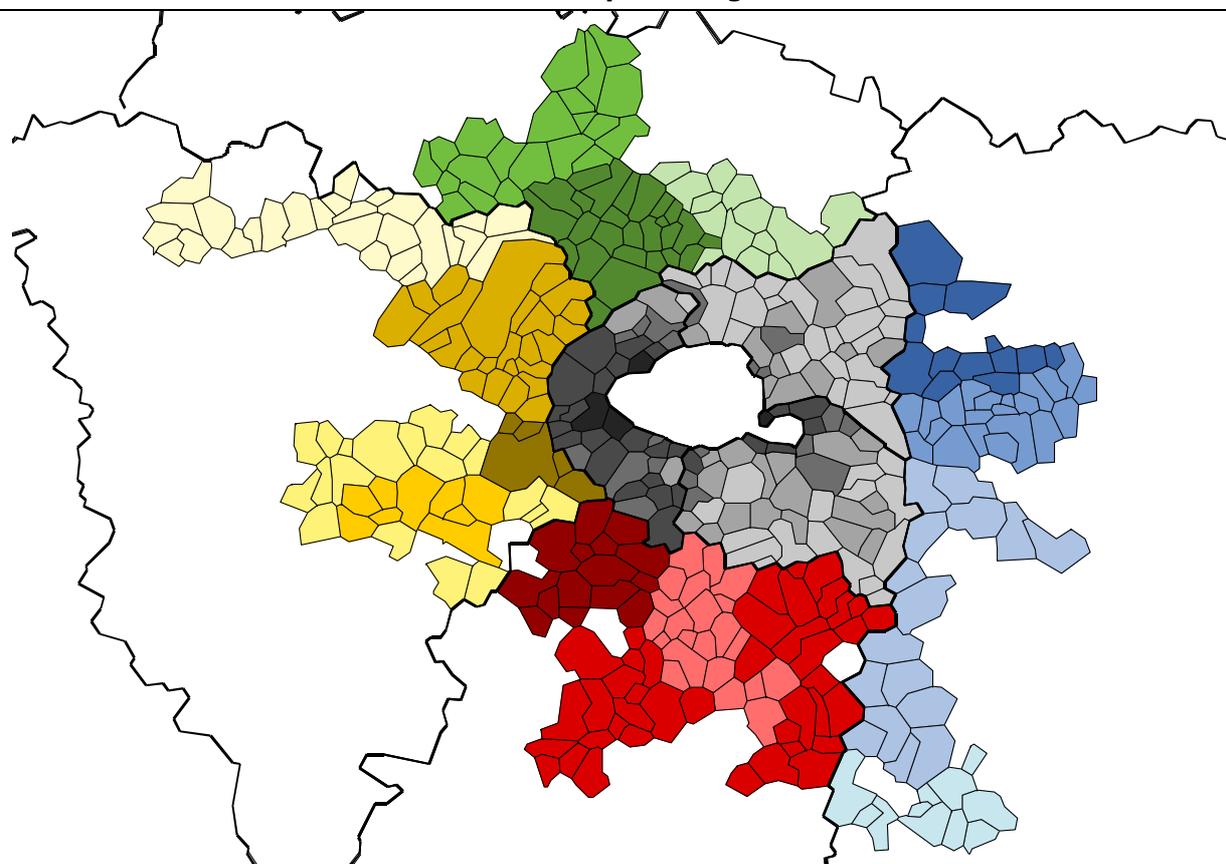
La partition retenue pour l'agglomération est le découpage en zones de prix habituellement utilisé à l'OLAP, et actualisé en 2003, pour Paris et la petite couronne, (quatre zones à Paris et cinq pour la petite couronne).

Pour la partie agglomérée de la grande couronne, le découpage regroupe des communes voisines selon leurs profils socio-économiques et leurs typologies urbaines. On a également tenu compte des structures intercommunales existantes ou en projet.

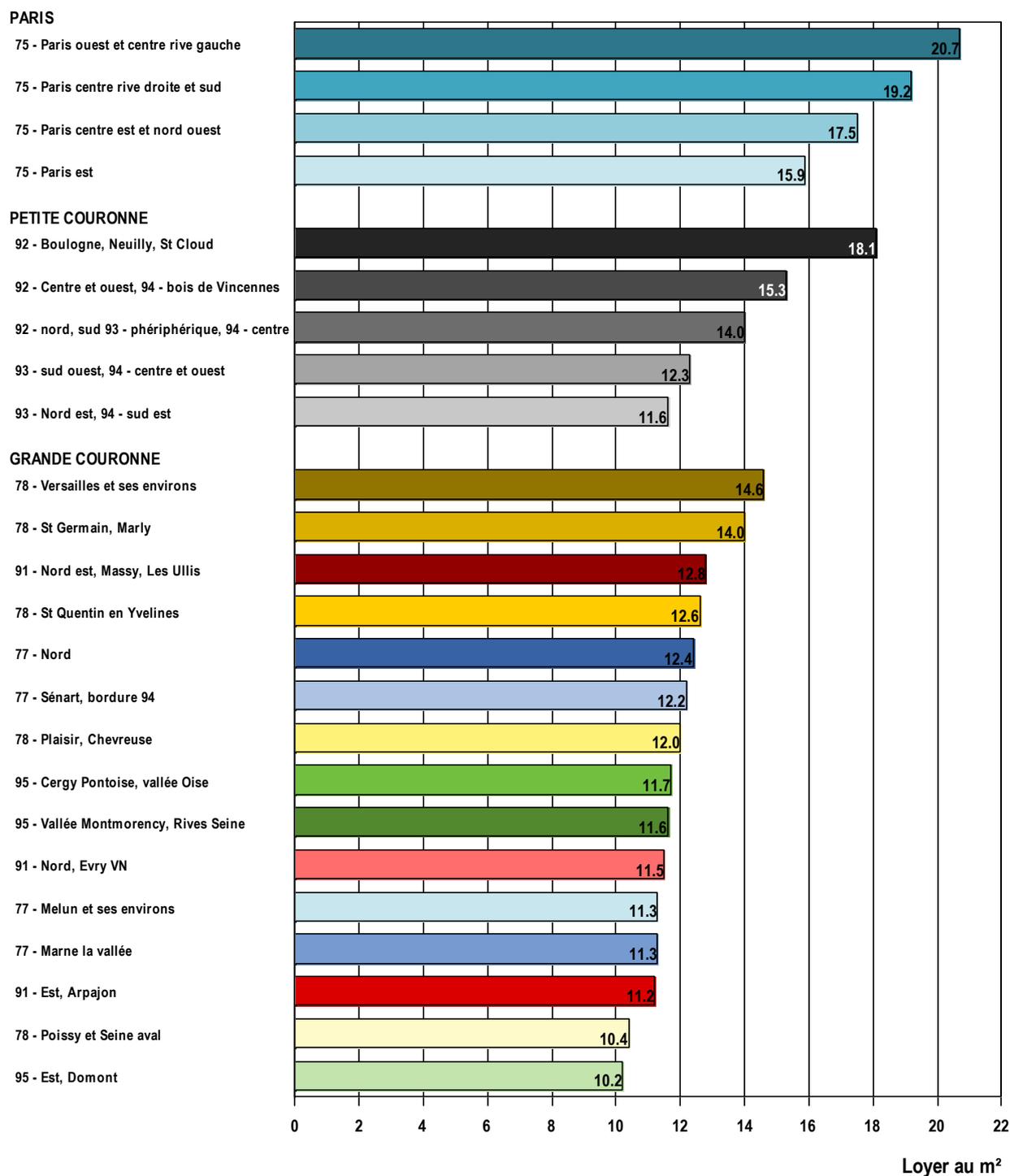
Définition des zones à Paris



Définition des zones en petite et grande couronne



Graphique n° 8 :
Loyers moyens au m² des appartements au début 2008 dans l'agglomération parisienne



A l'intérieur de Paris, les écarts de loyers sont très marqués entre les arrondissements de l'est (18^e, 19^e, 20^e) et les quartiers de l'ouest et du centre.

Pour les deux départements de l'ouest parisien, les disparités sont grandes. Ainsi le loyer de certaines communes des Hauts-de-Seine se situe à des niveaux proches de ceux

de quartiers parisiens cotés (9^{ème}, 14^{ème}, 17^{ème}) loin devant les niveaux constatés dans le reste du département. De même les zones de Versailles et Saint-Germain-en-Laye sont 40 % plus chères que la zone la moins cotée des Yvelines.

Tableau n° 18 :
Loyer moyen par arrondissement à Paris - ensemble des locataires

Arrondissement	1 à 4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyer en €/m ²	20,7	20,4	22,5	22,4	19,8	18,6	16,0	17,5	16,8
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m ²	17,2	18,1	19,5	19,8	19,3	16,4	15,8	16,2	18,4

Parmi les villes nouvelles, celle de Saint-Quentin-en-Yvelines se distingue des autres (Cergy-Pontoise, Evry et Marne-la-Vallée). Elle bénéficie à la fois d'un environnement agréable, d'emplois qualifiés et d'une bonne qualité de l'habitat liée à la présence de nombreux cadres confirmés.

Globalement on observe un écart de 40 % entre le bassin le plus cher des Yvelines et le meilleur marché, alors que dans les autres départements de grande couronne, la dispersion des loyers selon un maillage géographique analogue est moindre (10 % en Seine-et-Marne, 14 % dans l'Essonne et 15 % dans le Val-d'Oise).

Le secteur où les niveaux de loyer du parc locatif privé sont les plus bas est situé dans l'est du Val-d'Oise ; c'est aussi celui où l'on trouve la plus grande proportion de logements sociaux (37 % des résidences principales).

Les maisons individuelles constituent un marché très hétérogène.

La part de logements individuels, marginale à Paris, représente en grande couronne près de 20 % du parc, contre 7 % en petite couronne.

Les maisons individuelles de la grande couronne sont un peu plus grandes mais se louent en moyenne moins cher qu'en petite couronne.

Sur l'ensemble du parc de l'agglomération parisienne, l'habitat locatif individuel présente des caractéristiques très hétérogènes, on y trouve aussi bien des petites maisons de ville de trois pièces que des maisons récentes de cinq ou six pièces avec un jardin. C'est pourquoi le loyer moyen des maisons individuelles locatives est peu significatif, il recouvre des réalités très différentes.

Dans les Hauts-de-Seine, 70 % des maisons sont louées plus de 1 300 € par mois. Mais il s'agit là d'un marché haut de gamme avec des maisons de taille importante (122 m² en moyenne). A l'inverse, dans les quatre départements dits « bon marché » de l'agglomération, environ 63 % des maisons se louent moins de 1000 €. Les Yvelines et le Val-de-Marne sont dans une position intermédiaire.

55 % des maisons de l'agglomération parisienne ayant vu l'arrivée de nouveau locataire en 2007 ont un loyer supérieur à 1 000 €, cette part avoisinant même les 63 % pour les emménagements de la petite couronne.

Tableau n° 19 :
Répartition des loyers mensuels des maisons individuelles dans l'agglomération parisienne (petite et grande couronne)

	Maisons individuelles				
	Inférieur à 700 €	De 700 à moins de 1000 €	De 1000 à moins de 1 300 €	Supérieur ou égal à 1 300 €	Ensemble
HAUTS-DE-SEINE					
Effectif (%)	6	17	7	70	100
Surface moyenne (en m ²)	56	55	92	122	104
Loyer moyen (en €)	529	866	1 190	2 018	1 669
SEINE-SAINT-DENIS					
Effectif (%)	30	43	20	7	100
Surface moyenne (en m ²)	49	69	84	161	72
Loyer moyen (en €)	590	863	1 108	1 549	879
VAL-DE-MARNE					
Effectif (%)	18	27	25	30	100
Surface moyenne (en m ²)	66	64	91	116	87
Loyer moyen (en €)	554	827	1 146	1 584	1 083
TOTAL PETITE COURONNE					
Effectif (%)	20	31	18	31	100
Surface moyenne (en m ²)	55	65	88	124	86
Loyer moyen (en €)	573	853	1 133	1 834	1 154
SEINE-ET-MARNE					
Effectif (%)	33	30	23	14	100
Surface moyenne (en m ²)	62	85	100	149	90
Loyer moyen (en €)	585	845	1 089	1 427	896
YVELINES					
Effectif (%)	19	22	23	36	100
Surface moyenne (en m ²)	53	70	94	134	95
Loyer moyen (en €)	544	855	1 133	1 993	1 271
ESSONNE					
Effectif (%)	28	29	30	13	100
Surface moyenne (en m ²)	51	78	100	117	82
Loyer moyen (en €)	526	833	1 156	1 503	931
VAL-D'OISE					
Effectif (%)	33	27	26	14	100
Surface moyenne (en m ²)	60	79	99	123	84
Loyer moyen (en €)	569	865	1 111	1 476	915
TOTAL GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	27	26	25	22	100
Surface moyenne (en m ²)	56	77	98	131	88
Loyer moyen (en €)	555	850	1 128	1 777	1 039

LOYERS MOYENS SELON LA TAILLE DU LOGEMENT ET L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DU LOCATAIRE

Tableau n° 20 :

Loyers moyens à Paris au 1^{er} janvier 2008 selon la taille du logement et la date d'arrivée du locataire

Date d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
2007						
Effectif	30 008	32 499	13 101	5 950	2 455	84 013
Surface moyenne (m ²)	26	43	63	91	124	46
Loyer au 1/1/2008 en €	591	827	1 221	1 738	2 547	919
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	22,9	19,4	19,4	19,2	20,5	20,2
Hausse (%)	8,2	9,6	9,5	11,9	6,6	9,3
2005 et 2006						
Effectif	38 723	49 138	23 840	7 529	5 851	125 081
Surface moyenne (m ²)	27	43	66	91	137	50
Loyer au 1/1/2008 en €	572	834	1 236	1 628	2 641	962
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	21,5	19,4	18,9	17,9	19,3	19,4
Hausse (%)	2,7	2,9	3,2	2,8	2,8	2,9
2002 à 2004						
Effectif	21 119	22 903	14 231	5 582	4 343	68 178
Surface moyenne (m ²)	27	41	64	91	137	52
Loyer au 1/1/2008 en €	548	761	1 160	1 634	2 718	974
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	20,6	18,4	18,2	18,0	19,9	18,9
Hausse (%)	2,6	3,0	3,2	2,9	3,5	3,0
1998 à 2001						
Effectif	15 412	17 828	8 228	4 426	3 476	49 370
Surface moyenne (m ²)	27	42	64	90	131	51
Loyer au 1/1/2008 en €	530	728	1084	1 517	2 412	915
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	19,7	17,3	17,1	16,8	18,5	17,8
Hausse (%)	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,0
Avant 1998						
Effectif	17 728	21 622	17 604	10 938	5 454	73 346
Surface moyenne (m ²)	28	43	64	88	136	58
Loyer au 1/1/2008 en €	501	648	948	1 316	2 064	889
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	18,2	15,0	14,7	14,9	15,2	15,3
Hausse (%)	3,6	3,0	3,4	3,3	3,6	3,3
Ensemble						
Effectif	122 990	143 990	77 004	34 425	21 579	399 988
Surface moyenne (m ²)	27	43	64	90	134	51
Loyer au 1/1/2008 en €	557	780	1 137	1 535	2 463	936
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	20,9	18,3	17,7	17,1	18,4	18,4
Hausse (%)	4,2	4,5	4,3	4,6	3,6	4,3

Tableau n° 21 :
Loyers moyens en petite couronne au 1^{er} janvier 2008 selon la taille du logement et la date d'arrivée du locataire

Date d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
2007						
Effectif	23 996	29 007	19 497	8 057	3 442	83 999
Surface moyenne (m ²)	29	45	63	87	119	52
Loyer au 1/1/2008 en €	509	699	936	1 250	1 649	791
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	17,7	15,5	14,8	14,3	13,9	15,3
Hausse (%)	5,9	6,4	7,4	5,7	6,7	6,5
2005 et 2006						
Effectif	26 583	42 299	30 875	12 142	5 261	117 160
Surface moyenne (m ²)	28	44	65	81	127	53
Loyer au 1/1/2008 en €	497	659	874	1 112	1 922	783
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	17,5	15,0	13,5	13,7	15,1	14,6
Hausse (%)	2,8	2,8	2,4	2,5	2,7	2,6
2002 à 2004						
Effectif	14 265	26 156	21 051	9 175	2 383	73 030
Surface moyenne (m ²)	28	42	62	83	116	53
Loyer au 1/1/2008 en €	488	623	833	1 128	1 629	753
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	17,2	14,8	13,4	13,6	14,0	14,3
Hausse (%)	2,6	2,7	2,8	2,7	2,8	2,7
1998 à 2001						
Effectif	9 630	13 857	10 280	6 101	2 885	42 753
Surface moyenne (m ²)	29	42	64	85	117	56
Loyer au 1/1/2008 en €	476	595	796	1 133	1 624	763
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	16,2	14,2	12,5	13,4	13,9	13,7
Hausse (%)	2,8	3,0	2,8	3,3	2,9	3,0
Avant 1998						
Effectif	10 522	18 681	19 287	10 043	4 498	63 031
Surface moyenne (m ²)	29	44	62	83	109	58
Loyer au 1/1/2008 en €	425	551	680	840	1 331	671
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	14,7	12,5	11,0	10,1	12,2	11,6
Hausse (%)	2,9	3,0	3,2	3,3	3,1	3,2
Ensemble						
Effectif	84 996	130 000	100 990	45 518	18 469	379 973
Surface moyenne (m ²)	29	44	63	83	118	54
Loyer au 1/1/2008 en €	488	638	832	1 082	1 643	758
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	17,0	14,6	13,2	13,0	13,9	14,1
Hausse (%)	3,7	3,7	3,7	3,4	3,6	3,6

Tableau n° 22 :
Loyers moyens en grande couronne au 1^{er} janvier 2008 selon la taille du logement et la date d'arrivée du locataire

Date d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
2007						
Effectif	13 169	16 146	15 002	9 178	5 512	59 007
Surface moyenne (m ²)	30	45	65	87	124	61
Loyer au 1/1/2008 en €	490	625	785	1 047	1 610	793
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	16,2	13,7	12,2	12,1	13,0	13,1
Hausse (%)	4,2	4,8	4,4	6,9	4,3	4,9
2005 et 2006						
Effectif	11 411	19 377	18 038	8 388	5 800	63 014
Surface moyenne (m ²)	30	45	64	83	111	59
Loyer au 1/1/2008 en €	493	624	767	936	1 267	742
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	16,2	13,8	12,0	11,2	11,4	12,6
Hausse (%)	2,2	2,2	2,3	2,4	2,3	2,3
2002 à 2004						
Effectif	7 788	10 131	11 155	7 674	3 701	40 449
Surface moyenne (m ²)	31	47	65	83	117	62
Loyer au 1/1/2008 en €	482	610	749	977	1 372	763
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	15,4	13,0	11,6	11,8	11,7	12,3
Hausse (%)	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,4
1998 à 2001						
Effectif	4 280	6 123	5 291	4 341	3 489	23 524
Surface moyenne (m ²)	32	47	65	85	115	66
Loyer au 1/1/2008 en €	460	560	716	853	1 174	722
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	14,3	12,0	10,9	10,0	10,2	11,0
Hausse (%)	2,5	2,4	2,6	2,5	2,6	2,5
Avant 1998						
Effectif	3 323	4 451	7 284	5 451	3 454	23 963
Surface moyenne (m ²)	30	46	64	83	119	68
Loyer au 1/1/2008 en €	457	518	660	793	1 068	695
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	15,4	11,4	10,2	9,5	9,0	10,2
Hausse (%)	2,3	2,6	2,8	2,7	2,6	2,7
Ensemble						
Effectif	39 971	56 228	56 770	35 032	21 956	209 957
Surface moyenne (m ²)	31	46	64	84	117	62
Loyer au 1/1/2008 en €	483	607	750	942	1 325	753
Loyer au m ² au 1/1/2008 en €	15,8	13,2	11,6	11,2	11,3	12,2
Hausse (%)	2,9	3,1	2,9	3,7	3,0	3,1

MISE EN PERSPECTIVE DE LA TENSION DU MARCHÉ

Une illustration de la tension du marché locatif à Paris et en petite couronne est donnée par le graphique ci-dessous.

Le loyer de marché de chaque année a été actualisé en euros 2007 : on suppose pour cela que tous les emménagés de l'année restent dans leur logement et que leur loyer est indexé sur l'ICC et depuis 2006 sur l'IRL. On obtient ainsi le loyer qu'auraient probablement payé ces locataires en 2007 si aucun n'avait déménagé.

Il est intéressant de comparer pour une année donnée (ici 2007) le loyer actualisé des générations successives d'emménagés et le loyer de marché.

En période de tension et sous réserve d'effets de structure (négligeables sur de larges périmètres d'observation), le loyer d'une génération d'emménagés est plus élevé que le loyer actualisé de la génération précédente : 1992, 2000, 2001... En période d'accalmie au contraire, on constate des loyers inférieurs : 1995, 1996...

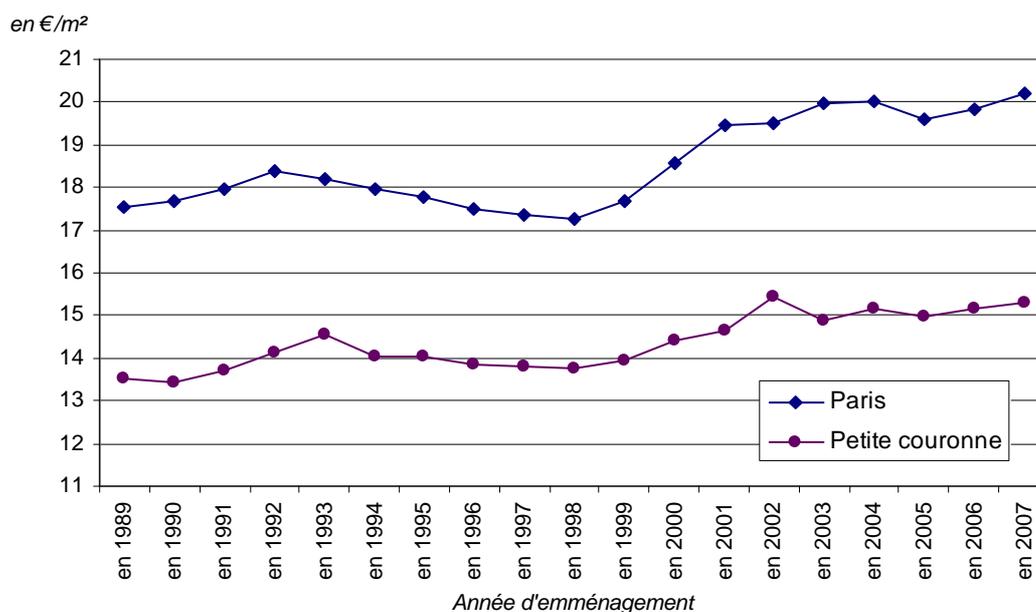
Le graphique ci-dessous appelle plusieurs commentaires :

- L'écart (en pourcentage) entre le loyer de marché parisien et celui de petite couronne est resté constant dans le temps, avec toutefois de légères fluctuations conjoncturelles (les loyers parisiens sont supérieurs de 30 % à ceux de proche banlieue en 1989 et de 32 % en 2007) ;
- La petite couronne a suivi l'évolution de Paris avec un an de décalage ;
- 2007 signe une reprise de la tension en confirmant le frémissement à la hausse constaté en 2006.

Il semblerait donc qu'une nouvelle phase de hausse des loyers de marché au-delà de l'indice de référence se soit amorcée dès 2006 du moins à Paris. Si tel était le cas (et si l'on fait abstraction du changement d'indice d'indexation début 2006), la phase de baisse habituelle dans un cycle serait ici particulièrement réduite par rapport au cycle précédent.

Une preuve supplémentaire du déséquilibre structurel du marché locatif de l'agglomération parisienne ?

Graphique n° 9 : Loyer en 2008 des générations successives d'emménagés (n'ayant pas ultérieurement déménagé)



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2008 selon l'ICC ou l'IRL, des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé début 2008 des emménagés de 2007

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année depuis 2001, l'OLAP a effectué début 2008, une enquête sur l'évolution des loyers au cours de l'année précédente, dans le secteur locatif privé libre (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 12 331 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 400 000 logements à Paris, 380 000 logements en petite couronne et 210 000 en grande couronne, ce qui correspond à un taux de sondage moyen de 1/80^e.

Pour mémoire, jusqu'en 2000, le champ d'observation de l'OLAP se limitait à Paris et 114 communes de banlieue.

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. Ce parc est diversifié puisqu'il compte près de 18 % de logements détenus par des personnes morales, le reste étant la propriété de personnes physiques qui en assurent elles-mêmes la gestion ou la confient à des administrateurs de biens.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de 2008 est celui d'une enquête sur panel, dite « enquête-retour ». L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier 2007 et au 1^{er} janvier 2008, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer 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 un parc locatif privé de près d'un million de logements.

Le principe de l'enquête-retour

L'OLAP utilise le même principe d'enquête-retour sur panel depuis plus de vingt ans afin de mesurer l'évolution annuelle des loyers sur un échantillon stable, par comparaison des

niveaux de loyer d'un ensemble de logements au 1^{er} janvier de l'année en cours par rapport au 1^{er} janvier de l'année précédente.

En pratique, l'échantillon de l'enquête-retour de 2007 a été réutilisé en 2008 en l'actualisant à partir des sources disponibles les plus récentes (RGP, enquête logement, construction neuve, Filocom). Rappelons que cet échantillon est au départ le résultat d'un tirage aléatoire effectué par l'OLAP dans sa base de références partitionnée en 48 strates pour lesquelles les travaux de l'INSEE nous permettent de connaître la structure du parc locatif privé à loyer libre. La stratification initiale a été effectuée suivant les critères suivants :

2 zones géographiques x 2 catégories de nombre de pièces x 3 groupes d'ancienneté d'arrivée du locataire x 4 types de qualité du logement (confort x ancienneté de l'immeuble).

Néanmoins, un certain nombre de logements disparaissent chaque année de notre champ d'enquête, soit parce qu'ils sortent du champ locatif, soit parce que l'enquête n'a pas pu aboutir. Il faut donc réalimenter périodiquement le panel :

- Pour les bailleurs institutionnels et les administrateurs de biens, le complément est extrait de logements déjà enquêtés, pour lesquels la situation locative au 1^{er} janvier de l'année précédente a déjà été décrite. La réalimentation se fait de manière à tendre vers un taux de sondage uniforme, par tirage aléatoire dans les strates déficitaires.

- Pour le parc de logements gérés directement par leurs bailleurs, la technique d'enquête auprès des ménages aboutit à une fonte plus rapide du panel, et une couverture insuffisante des « changements de locataires », pour lesquels les enquêtes nécessitent un contact avec deux ménages différents. Il devient alors nécessaire de recourir à des enquêtes nouvelles qui, en cas de relocation en cours d'année, sont entreprises auprès du nouvel emménagé et de son prédécesseur dans les lieux, afin d'avoir deux observations (à un an d'écart) du loyer pour chaque logement.

La technique de l'enquête-retour (sur « panel ») est tout à fait classique pour apprécier des évolutions. Elle est bien adaptée en ce qui concerne les logements occupés en location libre, à la fois en janvier 2007 et en

janvier 2008. Mais des précautions doivent être prises lorsque ces deux conditions ne sont pas réunies. Le risque dans ce cas est de ne pas pouvoir décrire à nouveau exhaustivement certains logements, au second passage : ce peut être pour des raisons objectives (si par exemple ils ont été vendus, démolis) mais aussi pour des raisons techniques (logements introuvables, refus de répondre). En outre, si certains logements sortent du champ de l'enquête (par exemple s'ils sont repris par leur propriétaire ou vendus à des bailleurs sociaux), d'autres y entrent (ceux qui sont construits ou changent de statut d'occupation au cours de la période considérée, par exemple en passant du statut de propriété à un statut de location).

Il est non seulement difficile d'appréhender le niveau des loyers de ces logements mais surtout d'apprécier leur nombre, du moins lorsqu'ils résultent de mouvements affectant le patrimoine existant et sur lesquels on manque d'informations fiables. On peut certes raisonner sur les seuls logements communs aux deux observations, mais cette solution de facilité est susceptible d'affecter légèrement les résultats si les logements cessant d'être locatifs, ou le devenant au cours d'une période donnée, ont des caractéristiques spécifiques et des niveaux de loyers différents de ceux qui constituent le stock permanent de logements locatifs.

Traitement spécifique des « entrants-sortants »

L'échantillon enquêté en 2007 et repris pour l'enquête-retour en 2008 permet d'obtenir (après redressement) une estimation sans biais des « sorties » du parc locatif aussi bien que des logements devenus vacants au cours de l'année étudiée et non encore reloués au 1^{er} janvier 2008.

Comme indiqué ci-dessus, le nombre des « entrants » dans le champ d'observation constitué de logements à loyer libre ne peut pas être appréhendé directement par l'enquête.

Pour l'exploitation de l'enquête le nombre total de logements obtenu après redressement est supposé constant pendant l'année 2007, c'est-à-dire que les logements observés comme « sortants » sont supposés remplacés par

d'autres logements de caractéristiques équivalentes⁴.

Pour définir le niveau de loyer de ces logements « entrants » associés aux « sortants », on utilise une technique de redressement qui affecte un loyer aux logements inoccupés au 1^{er} janvier 2008.

Les logements « sortants » représentent environ 1 % du parc locatif privé à Paris et en petite couronne. Il s'agit de « sorties » effectives du champ locatif, auxquelles on fait correspondre des « entrées effectives », c'est-à-dire des premières mises en location.

Les loyers affectés à l'échantillon de logements entrant dans le parc locatif à loyer libre ont été définis par un modèle économétrique, prenant en compte les loyers d'« entrants » observés par l'OLAP lors de ses enquêtes dites « aller » sur les premières mises en location. Le calcul montre que les loyers des logements « entrants » sont « toutes choses égales d'ailleurs » supérieurs aux loyers de relocation de logements équivalents, mais dans des proportions variables selon la conjoncture⁵ : cet écart qui était important dans les années 1991-1992, s'est réduit ensuite, avec le tassement des niveaux de loyer des logements, pour augmenter de nouveau sur les années récentes, depuis la reprise de la hausse des loyers.

Les logements devenus vacants au cours de l'année 2007 et encore inoccupés au 1^{er} janvier 2008 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1^{er} janvier 2008 par analogie avec ceux des logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2007.

En résumé la méthode utilisée assure un calcul d'évolution des loyers sur un parc supposé constant.

La hausse des loyers observée est calculée comme un rapport de moyennes de loyers en début et en fin de période, ces loyers étant eux-mêmes affectés de coefficients de pondération propres à chaque logement.

⁴ Grâce à cette hypothèse de parc constant, l'évolution des loyers peut être directement évaluée selon une technique classique de calcul d'indice de prix (de type LASPEYRES).

⁵ Voir « Rapport d'étude du niveau et de l'évolution des loyers des nouvelles locations selon qu'elles relèvent des articles 17a ou 17b de la loi du 6 juillet 1989 », OLAP, mars 1994 et février 1997.

La hausse des loyers des emménagés récents est une moyenne calculée sur l'ensemble des logements dont le locataire est entré dans les lieux en 2007, qu'il remplace un autre locataire ou qu'il en soit le premier locataire occupant sous le régime du loyer libre.

L'évolution de loyer calculée pour les seuls logements ayant fait l'objet d'un changement de locataire, appelés « relocations » est un indicateur de la situation du marché.

Cette prise en compte des phénomènes « d'entrées-sorties » n'intègre pourtant pas l'évolution de la qualité du parc locatif. Certes, une partie des logements de mauvaise qualité disparaît et les logements nouvellement mis en location ont en moyenne une qualité très supérieure à celle des logements qui disparaissent. Mais l'estimation de la hausse des loyers à parc supposé constant remplace un logement sortant par un logement entrant de caractéristiques physiques équivalentes (voir ci-dessus), ce qui élimine tout effet qualité dû à l'évolution de la structure du parc au cours du temps.

Par ailleurs, si certains propriétaires font des travaux d'amélioration dans les logements qu'ils donnent en location, d'autres n'effectuent pas ou peu d'entretien de leur patrimoine, dont la qualité se dégrade alors en conséquence. Il serait très difficile d'apprécier objectivement dans quel sens évolue la qualité moyenne.

Redressement de l'échantillon, marges de calage et effectifs du parc locatif privé

Pour l'exploitation statistique de l'enquête, les résultats bruts obtenus ont été redressés selon les techniques habituelles des enquêtes par sondage, c'est-à-dire par calage sur les marges de l'« univers » connues de façon exogène.

La technique du redressement a utilisé le logiciel dit « CALMAR » mis au point par l'INSEE et qui permet de minimiser les écarts de la structure de l'enquête par rapport aux résultats de son exploitation non redressée tout en respectant les contraintes de marges imposées de façon exogène⁶.

Ce calage concerne la structure du parc locatif en début de période, mais aussi celle des logements affectés par des changements de locataires au cours de l'année 2007, compte tenu des biais possibles dans l'observation particulièrement délicate de ces situations.

En 2001, la mise à disposition des résultats du recensement général de la population de 1999 (RGP99) nous a conduit à actualiser les marges de redressement statistique des enquêtes loyer de l'OLAP. En effet, le recensement de 1999 fournit pour chaque commune les effectifs de logements locatifs non HLM et il est devenu plus précis sur la qualification des logements selon leur secteur (HLM ou non HLM), alors que dans les recensements précédents le secteur locatif non HLM incluait des logements appartenant à des SEM, à la SCIC, etc.

Il convient toutefois de déduire de ces données brutes les logements qui relèvent encore de la loi de 1948 (presque tous les effectifs de cette catégorie ont été estimés par extrapolation des évaluations issues des enquêtes logement 1996 et 2002 et du parc recensé dans FILOCOM) et les logements en sous-location. Inversement, il faut ajouter la construction récente à usage locatif (on utilise pour cela les statistiques sur les ventes de logements neufs aux personnes physiques (statistiques ECLN) en s'appuyant sur les évaluations des promoteurs sur la part destinée à la location (35 % à 45 % sur les années récentes).

La question cruciale de l'évolution du nombre de logements du parc locatif privé, mais aussi des caractéristiques physiques et du prix des logements locatifs « disparaissant » ou « apparaissant » pendant une période annuelle, devrait faire l'objet d'investigations nouvelles. Tout progrès dans ce domaine ne peut cependant venir que de la mise en oeuvre d'enquêtes spécifiques ou de l'exploitation de fichiers administratifs.

La question du taux de mobilité, c'est-à-dire le pourcentage d'emménagés récents, est directement liée à l'évaluation de ces mouvements d'« entrées » et de « sorties » de logements du parc locatif.

Le RGP99 nous donne le nombre de ménages emménagés en 1998, et permet donc d'avoir une indication sur une mobilité annuelle. Les

⁶ La description du système « CALMAR » figure notamment dans « La macro Calmar, redressement d'un échantillon par calage sur marges » document de travail n° F9310 de l'INSEE.

résultats de l'enquête logement 2002 ont permis d'actualiser cette variable. FILOCOM (disponible tous les 2 ans) fournit aussi des informations sur le nombre d'emménagements de l'année ainsi que sur l'évolution du parc locatif privé.

Lors de l'enquête 2001, le champ de l'enquête loyers OLAP a été étendu à l'ensemble de l'agglomération parisienne. Depuis 2001, l'enquête retour calcule une évolution des loyers sur données de panel, pour Paris, la petite couronne (les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, et le Val-de-Marne) et la grande couronne (partie agglomérée de l'Essonne, des Yvelines, de la Seine-et-Marne et du Val d'Oise).

Résultats de la pondération

À Paris, le coefficient multiplicateur moyen pour passer de l'échantillon enquêté à l'ensemble des locataires du secteur libre est de 85 (on y a effectué 4 715 enquêtes utiles).

Les pondérations les plus fortes affectent les enquêtes auprès des propriétaires personnes physiques gérant directement, dont le nombre demeure quelque peu insuffisant.

En petite couronne, les fortes pondérations concernent également les appartements appartenant aux propriétaires gérant directement et les maisons. La pondération moyenne est de 89 correspondant à 4 251 enquêtes utiles.

En grande couronne, le nombre d'enquêtes effectuées est de 3 365 pour représenter 210 000 logements, soit une pondération moyenne de 62.

Les effectifs de logements locatifs ne sont à utiliser qu'avec discernement : ils ne ressortent pas directement de l'enquête réalisée par l'OLAP, mais résultent au contraire du calage de l'échantillon redressé sur une structure exogène.

REMARQUE

Pour des raisons de cohérence dans la présentation des résultats et pour maintenir le principe de l'homogénéité des tableaux, les données sont fournies avec une précision apparente bien supérieure à celle que la théorie des sondages permet d'estimer.

Les décimales sur les pourcentages d'évolution, comme sur les loyers en €/m² sont à interpréter avec précaution. Bien entendu la précision effective est d'autant plus faible que la population étudiée est réduite et que le coefficient multiplicateur du redressement est élevé.

CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS EN 2007

Les références de loyers collectées par l'OLAP sont celles des baux d'habitation régis par la **loi n° 462 du 6 juillet 1989**⁷ tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Dans le cadre de la fixation des loyers, il convient de se référer à l'ensemble de l'article 17. Il en résulte que tous les loyers des logements vacants sont fixés librement conformément aux dispositions de l'article 17a et b. (NB : les dispositions temporaires du premier alinéa de l'article 17b n'ont pas été reconduites après leur expiration le 31 juillet 1997).

L'augmentation du loyer peut intervenir lors du renouvellement du bail si celui-ci est « *manifestement sous-évalué*⁸ » ou en cours de bail si le contrat de location prévoit une révision du loyer laquelle ne peut excéder « *la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national* » mesurant le coût de la construction⁹.

Toutefois, au sein de l'agglomération parisienne un décret en Conseil d'Etat pris en application de l'article 18 de la loi de 1989 précise le montant maximum d'évolution des loyers des baux renouvelés au sens de l'article 17c.

Il s'agissait pour l'année 2007, du décret n° 2007-1286¹⁰ relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris.

Ce régime défini par la loi du 6 juillet 1989 est en outre complété par les lois et décret suivants :

◇ **Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986** tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,

◇ **Loi n°89-18 du 13 janvier 1989** portant diverses mesures d'ordre social et notamment l'article 3 du titre II (dispositions relatives au logement), lequel porte sur l'étalement de la hausse hors du renouvellement du bail,

◇ **Loi n°94-624 du 21 juillet 1994** relative à l'habitat. Voir le chapitre II consacré à l'adaptation de la législation sur les loyers,

◇ **Décret n°90-780 du 31 août 1990** portant application de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 ; il fixe les critères descriptifs des logements fournis en référence lors du renouvellement du bail.

AU 1^{er} JANVIER 2006,
L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)
REPLACE L'INDICE DU COUT DE LE
CONSTRUCTION (ICC).

◇ L'article 35 de la **Loi n°2005-841 du 26 juillet 2005** relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a prévu un nouvel Indice de Référence des Loyers.

◇ Le Décret 2005-1615 du 23 Décembre 2005 a précisé les modalités de calcul de ce nouvel indice. Il s'applique à tous les contrats en cours à compter du 1^{er} janvier 2006, à la date de référence de ces contrats sans qu'il soit nécessaire de modifier la clause de révision prévue par le bail.

AU 14 FEVRIER 2008,
LE MODE DE CALCUL DE
L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)
EST MODIFIE

⁷ Publiée au Journal Officiel du 8 juillet 1989

⁸ Article 17c de la loi n°1989-462

⁹ Article 17d de la loi

¹⁰ Publiée au Journal Officiel du 30 août 2007. Ce décret est remplacé à compter du 31 août 2008 dans des termes identiques par le décret n°2008-788