

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

**ÉVOLUTION EN 2008
ET NIVEAU AU 1^{ER} JANVIER 2009**

DONNEES DE CADRAGE

Champ géographique

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.

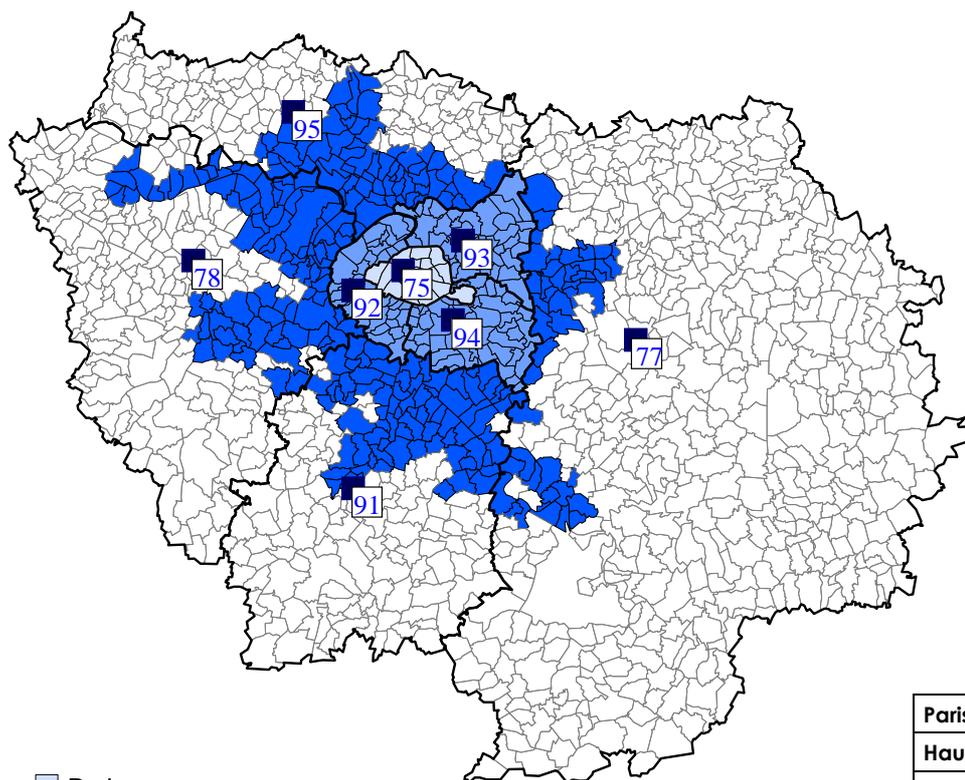
Depuis maintenant neuf ans, l'OLAP observe les loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne au sens du recensement général de la population de 1999.

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

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

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



Paris
 Petite couronne
 Grande couronne dans l'agglomération

Paris - 75
Hauts-de-Seine - 92
Seine-Saint-Denis - 93
Val-de-Marne - 94
Seine-et-Marne - 77
Yvelines - 78
Essonne - 91
Val-d'Oise - 95

Importance du parc

L'OLAP estime le nombre de logements de son champ d'intervention à partir de sources externes comme le recensement de la

population de 1999 ou ECLN (Enquête sur la Construction de Logements neufs). Cette estimation est indispensable pour le traitement statistique effectué sur les données brutes (cf méthodologie en annexe de cette partie).

Tableau n° 1 :
Parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2009

	Effectif du parc locatif privé en 2009*	Part dans l'ensemble de l'agglomération (%)	Part des résidences principales dans 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	178 000	18,0	28,4
SEINE-SAINT-DENIS	100 000	10,1	19,1
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

Taille des logements et époque de construction

Les logements du secteur locatif privé sont plus petits au centre de l'agglomération que dans les quatre départements périphériques: leur superficie moyenne est ainsi de 51 m² à Paris, 54 m² en petite couronne et 62 m² en grande couronne.

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

Pour les petits logements, 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.

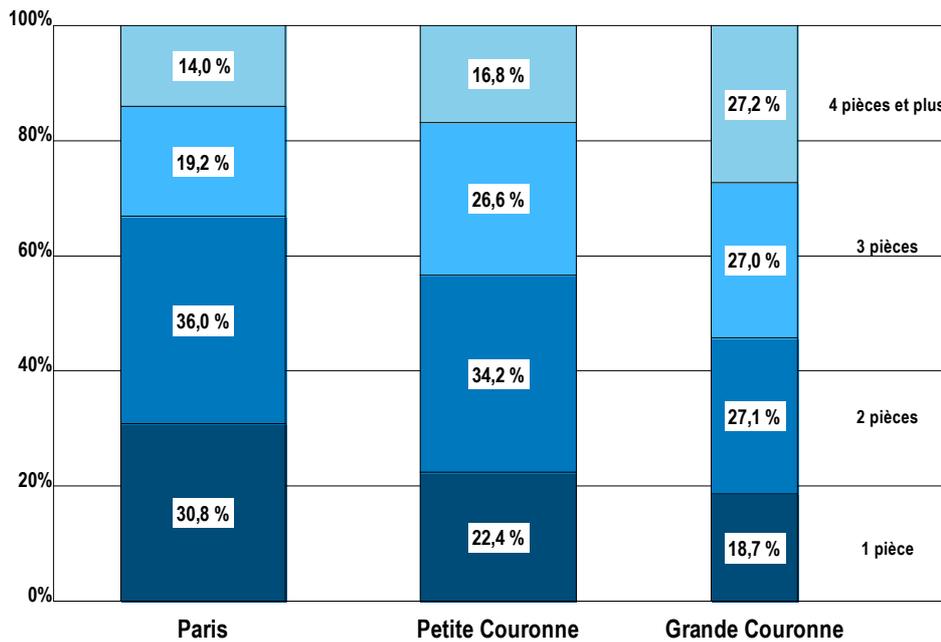
La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles.

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.

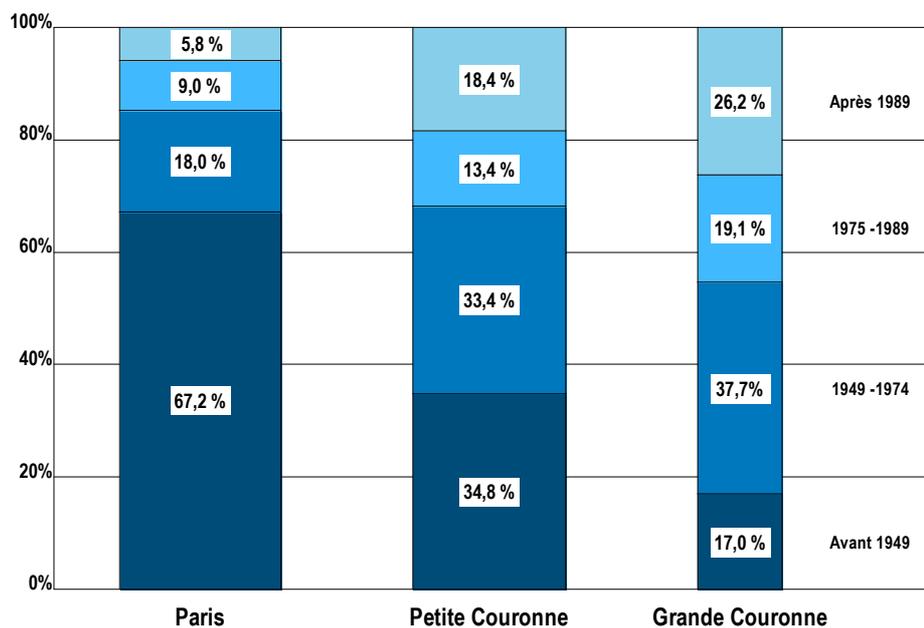
Les constructions des cinquante dernières années sont plus représentées en petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal.

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



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

3,1 % de hausse moyenne en 2008

En 2008, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,5 % à Paris, de 2,8 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 2,5 % en grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines), soit 3,1 % en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération.

Cette évolution, la plus faible depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique, reste très supérieure à celle de

l'indice des prix à la consommation² sur la même période (+ 1,1 %).

C'est encore dans la capitale que la hausse a été la plus forte, la banlieue enregistrant comme les années précédentes des évolutions plus modérées.

² Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2007 et décembre 2008

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	2008
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	3,5
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	2,8
GRANDE COURONNE**							3,7	4,4	3,5	4,0	4,0	3,0	3,1	2,5
<i>Agglomération parisienne</i>							3,9	4,9	3,8	4,1	4,6	3,2	3,8	3,1
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	1,1
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	1,1
GRANDE COURONNE							0,6	1,4	1,1	1,3	1,8	1,1	1,5	1,0
<i>Agglomération parisienne</i>							1,3	2,2	1,4	1,9	2,6	1,5	1,8	1,1
• 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	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	1,3
GRANDE COURONNE							2,4	2,1	2,0	1,8	1,5	1,5	1,4	1,3
<i>Agglomération parisienne</i>							2,2	2,2	1,9	1,7	1,5	1,3	1,6	1,6
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	1,8
• 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	1,1
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	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	5,2
GRANDE COURONNE							7,6	7,1	6,8	5,5	4,2	5,4	5,0	5,1
<i>Agglomération parisienne</i>							9,0	9,5	8,3	6,9	5,7	5,9	6,4	6,4

* 114 communes de proche banlieue jusqu'en 2000, les trois départements de la petite couronne depuis 2001

** Indice du Coût de la Construction (ICC) puis de Référence des Loyers (IRL) depuis Janvier 2006 – hausses moyennes constatées auprès des locataires (augmentations indiciaires en cours de bail ou à l'occasion des reconductions de baux)

*** Évolution calculée entre deux mois de décembre consécutifs

Composantes de la hausse

L'évolution globale des loyers est la somme des évolutions appliquées aux locataires en place, que leur bail soit en cours ou arrivé à échéance en 2008 et de celles intervenant lors des emménagements.

Ces deux causes interviennent chacune pour 50 % dans la hausse d'ensemble de 2008, qui se situe ainsi dans une position intermédiaire entre la période 2004-2007 avec une prépondérance de la progression du loyer des locataires en place et la période 2001-2003 où la principale cause de hausse provenait de

l'augmentation du loyer lors d'un emménagement.

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 et comparable à celle mesurée en 2007.

En 2008 elle atteint ainsi en moyenne 9,5 % à Paris (9,3 % en 2007) et 7,4 % sur l'ensemble de l'agglomération (7,2 % en 2007).

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 2008.

Tableau n° 3 :
Evolution des loyers en 2008 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne

	2008						2007 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement dans l'année	19,3	47	19,5	21,4	+ 9,5	1,8	21,0	+ 9,3	1,8
Expiration du bail dans l'année	15,9	54	17,5	17,9	+ 2,0	0,3	17,0	+ 3,1	0,5
Bail en cours	64,8	51	18,3	18,7	+ 2,1	1,4	62,0	+ 3,0	2,0
Ensemble	100,0	51	18,4	19,0	+ 3,5	3,5	100,0	+ 4,3	4,3
PETITE COURONNE									
Emménagement dans l'année	20,3	51	14,8	15,8	+ 6,6	1,3	22,1	+ 6,5	1,4
Expiration du bail dans l'année	18,1	54	13,9	14,1	+ 2,0	0,4	16,9	+ 2,8	0,5
Bail en cours	61,6	55	13,9	14,2	+ 1,8	1,1	61,0	+ 2,8	1,7
Ensemble	100,0	54	14,1	14,5	+ 2,8	2,8	100,0	+ 3,6	3,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement dans l'année	26,7	58	13,0	13,6	+ 5,0	1,3	28,1	+ 4,9	1,4
Expiration du bail dans l'année	15,7	64	11,2	11,4	+ 1,7	0,3	14,1	+ 2,6	0,4
Bail en cours	57,6	63	12,0	12,2	+ 1,5	0,9	57,8	+ 2,4	1,3
Ensemble	100,0	62	12,1	12,4	+ 2,5	2,5	100,0	+ 3,1	3,1
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement dans l'année	21,2	52	15,9	17,0	+ 7,4	1,6	22,9	+ 7,2	1,6
Expiration du bail dans l'année	16,7	56	14,6	14,9	+ 1,9	0,3	16,4	+ 2,9	0,5
Bail en cours	62,1	55	15,2	15,5	+ 1,9	1,2	60,7	+ 2,8	1,7
Ensemble	100,0	54	15,2	15,7	+ 3,1	3,1	100,0	+ 3,8	3,8

854 € de loyer mensuel moyen soit 15,7 €/m²

Le loyer mensuel moyen au m² hors charges passe de 18,4 € au 1^{er} janvier 2008 à 19,0 €/m² au 1^{er} janvier 2009 à Paris ; de 14,1 € à 14,5 € en petite couronne, et de 12,2 € à 12,4 € en grande couronne, soit 15,7 €/m² en moyenne dans l'agglomération.

D'un montant de 854 € en moyenne dans l'agglomération, le loyer mensuel atteint 969 €

à Paris en moyenne, 782 € en petite couronne et 763 € en grande couronne.

Le loyer mensuel moyen de cette zone n'est ainsi inférieur que de 2 % à celui de petite couronne, mais pour une surface nettement plus grande (8 m² de plus). L'éloignement permet donc d'augmenter la surface du logement plus que de réduire le budget « loyer ».

EMMÉNAGEMENTS EN 2008

Le loyer de marché à 17 €/m² en moyenne

Le loyer des emménagés de 2008 (appelé aussi loyer de marché) est en moyenne de 17,0 €/m² dans l'agglomération parisienne en

janvier 2009 contre 16,2 €/m² l'année précédente.

Le loyer mensuel des logements ayant connu un emménagement en 2008 atteint 21,4 €/m² à Paris, 15,8 €/m² en petite couronne, et 13,6 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 4 :

Loyers moyens en janvier 2009 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite et en grande couronne

Loyer en €/m ² au 1 ^{er} janvier 2009	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés en 2008	22,9	21,0	20,5	19,9	22,6	21,4
Emménagés depuis plus de 10 ans	19,2	15,5	15,0	15,0	16,0	15,8
Ensemble des logements	21,7	19,0	18,3	17,5	18,8	19,0
PETITE COURONNE						
Emménagés en 2008	19,4	16,2	14,7	14,8	14,3	15,8
Emménagés depuis plus de 10 ans	15,3	12,7	11,6	11,5	12,8	12,3
Ensemble des logements	17,6	15,1	13,5	13,3	14,2	14,5
GRANDE COURONNE						
Emménagés en 2008	17,8	14,6	12,6	11,8	13,1	13,6
Emménagés depuis plus de 10 ans	15,5	11,9	10,1	8,6	9,3	10,0
Ensemble des logements	17,0	13,6	11,8	10,9	11,8	12,4
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés en 2008	20,6	17,6	15,7	15,2	16,4	17,0
Emménagés depuis plus de 10 ans	17,4	13,9	12,6	12,1	13,4	13,3
Ensemble des logements	19,5	16,5	14,7	13,9	15,2	15,7

Des hausses encore substantielles...

Les logements disponibles pour les nouveaux emménagés sont :

- Les logements remis sur le marché, suite au départ du locataire précédent (relocations),
- Les logements « entrant dans le parc » qu'ils soient neufs ou anciens mis pour la première

fois en location, qui représentent 9 % de l'offre en 2008.

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 5,1 % en grande couronne.

Tableau n° 5 :**Relocations en 2008 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne**

	Relocations de l'année 2008					2007 (rappel)		2006 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	6,3	47	21,9	20,5	- 6,1	10,3	- 6,1	13,9
Même loyer	10,3	44	21,1	21,1	0,0	6,7	0,0	8,2
Indexation IRL*	23,2	45	21,3	21,6	+ 1,7	22,5	+ 2,1	25,5
Autre hausse**	53,6	47	19,0	21,4	+ 12,9	56,3	+ 13,6	45,9
Travaux***	6,7	53	16,6	20,6	+ 24,3	4,2	+ 26,0	6,5
Ensemble des relocations	100,0	47	19,7	21,3	+ 8,3	100,0	+ 8,3	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	9,9	57	15,2	14,2	- 6,9	12,6	- 4,7	15,0
Même loyer	8,3	52	14,9	14,9	0,0	8,7	0,0	9,1
Indexation IRL*	33,8	53	15,4	15,7	+ 1,0	28,1	+ 1,9	26,8
Autre hausse**	42,3	47	14,6	16,3	+ 11,2	46,8	+ 10,4	45,8
Travaux***	5,7	47	13,3	16,2	+ 21,8	3,8	+ 20,5	3,3
Ensemble des relocations	100,0	51	14,9	15,7	+ 5,2	100,0	+ 5,2	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	21,4	61	13,9	12,6	- 9,4	20,9	- 11,2	18,2
Même loyer	17,0	55	13,1	13,1	0,0	15,3	0,0	14,8
Indexation IRL*	13,5	56	14,1	14,3	+ 1,5	13,2	+ 1,8	10,3
Autre hausse**	44,5	54	12,5	14,5	+ 16,2	44,9	+ 14,4	49,5
Travaux***	3,6	63	11,2	13,2	+ 17,6	5,7	+ 19,9	7,2
Ensemble des relocations	100,0	56	13,1	13,8	+ 5,1	100,0	+ 5,0	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	11,8	57	15,6	14,4	- 7,9	14,0	- 7,7	15,3
Même loyer	11,4	50	15,8	15,8	0,0	9,7	0,0	10,2
Indexation IRL*	24,4	51	17,0	17,2	+ 1,7	22,0	+ 2,0	22,3
Autre hausse**	46,9	49	15,7	17,8	+ 13,2	49,8	+ 12,8	46,7
Travaux***	5,5	52	14,3	17,5	+ 22,4	4,5	+ 22,2	5,5
Ensemble des relocations	100,0	51	15,9	17,0	+ 6,4	100,0	+ 6,4	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 22,4 % après

des travaux importants dans le logement, soit dans environ 5 % des cas, et 13,2 % dans les autres cas qui représentent près d'une relocation sur deux.

Comme les années précédentes, les cas de stabilité ou de baisse des loyers sont plus fréquents en grande couronne (38 % des relocations) qu'en zone centrale (17 % à Paris et 18 % en petite couronne).

Plus d'un logement sur cinq reloué en grande couronne a ainsi vu son loyer baisser, de 9 % en moyenne, pour des loyers initiaux, il est vrai, au niveau ou au-dessus du marché. Lorsqu'elles se produisent, les baisses, plus rares à Paris et en petite couronne y sont aussi plus faibles.

... accompagnées d'une baisse de la mobilité

Il faut toutefois noter que ces hausses sont intervenues dans un contexte de baisse sensible de la mobilité, de l'ordre de 10 % dans chaque zone, traduisant les difficultés croissantes des ménages à réaliser leur parcours résidentiel et à adapter leur logement aux différentes phases de leur cycle de vie (mise en couple, arrivée des enfants, accession à la propriété...).

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, de 2003 à 2007, 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

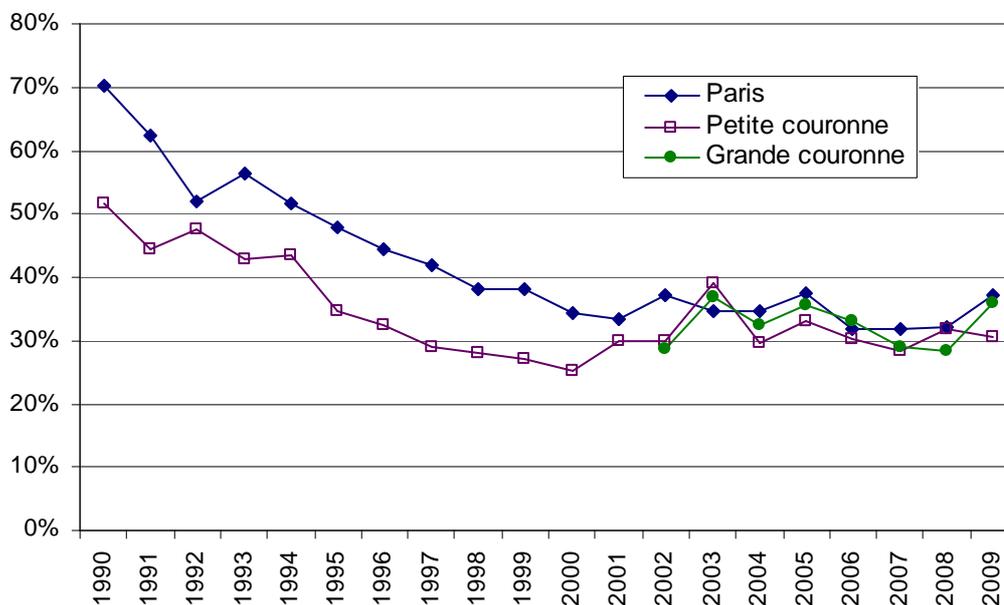


Tableau n° 6 :
Loyers des générations successives de locataires à Paris, en petite et en grande couronne

€/m ² au 1 ^{er} janvier	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PARIS														
Emménagés récents*	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	21,4
Ensemble des logements	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	19,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans	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	15,8
PETITE COURONNE**														
Emménagés récents*	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	15,8
Ensemble des logements	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	14,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans	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	12,3
GRANDE COURONNE														
Emménagés récents*							9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6
Ensemble des logements							9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans							7,7	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0

* 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 : 114 communes de proche banlieue ; à compter de 2000, les trois départements de la petite couronne

LOCATAIRES STABLES : BAUX EN COURS ET EXPIRATIONS

Comme les années précédentes, près de quatre locataires sur cinq sont restés dans leur logement en 2008. 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 : 1,9 % en moyenne pour les baux en cours comme pour ceux arrivés à expiration.

Malgré des augmentations moins élevées de l'IRL en 2008 qu'en 2007, les bailleurs ont encore utilisé massivement l'indexation légale : pour 74 % des baux en cours et 76 % des renouvellements, ce qui a eu un effet modérateur certain sur la hausse de loyer des locataires stables.

Cette pratique est plus courante dans la zone centrale de l'agglomération qu'en grande

couronne où les cas de stabilité et de baisse restent plus nombreux.

La procédure de renouvellement selon « l'article 17c » a concerné en 2008 1,2 % des baux arrivant à expiration et 2,1 % des baux en cours (procédure initiée antérieurement à 2008 et dont l'étalement sur 3 ou 6 ans est en cours). Elle est surtout utilisée à Paris et reste le fait des bailleurs institutionnels.

Les hausses supérieures à l'indexation légale sont donc pour l'essentiel appliquées hors cadre réglementaire. Il faut toutefois tempérer ce constat car elles suivent dans de nombreux cas (chez les bailleurs personnes physiques essentiellement) une, voire plusieurs années de non augmentation du loyer. Il s'agit de fait dans ces cas d'un rattrapage autorisé par la loi.

Tableau n° 7 :
Evolution en 2008 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c "**	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	12,0	76,7	2,1	9,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	53	87	59	54
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	17,6	17,6	13,4	18,2	17,5
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	17,4	17,9	14,1	19,2	17,9
Evolution (%)	- 1,1	+ 1,8	+ 5,0	+ 5,9	+ 2,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	11,5	76,2	0,7	11,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	49	54	62	57	54
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,6	14,1	13,2	12,9	13,9
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,6	14,3	13,8	13,6	14,1
Evolution (%)	- 0,1	+ 1,8	+ 4,7	+ 4,9	+ 2,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	21,3	72,0	0,4	6,3	100,0
Surface moyenne (m ²)	61	64	56	63	64
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	11,3	11,3	9,3	10,4	11,2
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,3	11,5	9,9	11,0	11,4
Evolution (%)	- 0,0	+ 1,9	+ 6,8	+ 5,3	+ 1,7
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	13,7	75,5	1,2	9,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	53	56	78	58	56
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,1	14,8	13,2	14,5	14,6
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	14,0	15,0	13,8	15,3	14,9
Evolution (%)	- 0,5	+ 1,8	+ 5,0	+ 5,4	+ 1,9

* Application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 avec hausse étalée sur trois ou six ans

Tableau n° 8 :
Evolution en 2008 des loyers des logements dont le bail est en cours

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c "**	Autre	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	11,6	75,8	3,6	9,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	43	51	71	56	51
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	19,0	18,5	14,8	17,7	18,3
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	18,9	18,8	15,4	18,9	18,7
Evolution (%)	- 0,5	+ 1,8	+ 4,6	+ 6,7	+ 2,1
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	13,4	76,1	1,4	9,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	56	51	56	55
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	13,7	14,0	12,4	13,6	13,9
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	13,6	14,3	13,1	14,2	14,2
Evolution (%)	- 0,4	+ 1,8	+ 5,1	+ 4,4	+ 1,8
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	27,9	67,0	0,4	4,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	63	70	60	63
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	11,4	12,3	9,8	10,9	12,0
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	11,4	12,5	10,2	11,4	12,2
Evolution (%)	- 0,1	+ 1,9	+ 5,1	+ 4,9	+ 1,5
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	15,5	74,2	2,1	8,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	55	66	56	55
Loyer au 1/1/2008 (€/m ²)	14,1	15,5	14,1	15,2	15,2
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	14,0	15,7	14,8	16,0	15,5
Evolution (%)	- 0,3	+ 1,8	+ 4,7	+ 5,6	+ 1,9

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2008 (étalement de la hausse sur trois ou six ans)

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là

***Données peu fiables compte tenu de la petite taille de l'échantillon (les locataires enquêtés assimilant ce cas à une « autre hausse »)

DETERMINANTS DU NIVEAU DES LOYERS

Différents paramètres (caractéristiques physiques du logement et de l'immeuble, environnement...) influent sur le niveau des loyers.

Ce paragraphe présente l'effet de la taille du logement et de sa localisation, de l'époque de construction, de l'ancienneté du locataire.

Taille et distance au centre de l'agglomération

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

Des loyers au m² plus élevés pour les petits logements que pour les grands.

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 génère des loyers au m² équivalents, voire plus élevés que ceux des logements de taille moyenne. Ainsi, à Paris, les cinq pièces et plus se sont reloués en 2008 au même niveau de loyer au m² que les studios.

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.

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

Tableau n° 9 :
Loyers moyens au 1^{er} janvier 2009 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2008)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	30,7	36,0	19,2	13,8	0,3	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	42	64	108	NS	51	51
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	579	802	1 175	1 948	NS	969	936
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	21,7	19,0	18,3	18,1	NS	19,0	18,4
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	22,4	33,4	24,6	12,5	7,1	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	44	63	89	87	54	54
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	503	663	856	1 217	1 197	782	758
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	17,6	15,2	13,5	13,7	13,7	14,5	14,1
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	18,1	24,5	22,6	15,3	19,5	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	45	64	90	89	62	62
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	483	611	752	971	1 065	763	753
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	17,0	13,7	11,8	10,8	12,0	12,4	12,2
AGGLOMERATION PARISIENNE							
Effectif (%)	24,8	32,6	22,0	13,6	7,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	43	64	97	89	52	54
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	538	717	946	1 457	1 145	832	829
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	19,5	16,6	14,8	15,0	12,9	16,1	15,2

Epoque de construction

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, en grande couronne, 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 :
Écart par rapport au loyer au m² de la période 1949-1974 dans chaque zone

En %	Avant 1949	Après 1989
Paris	+10 %	+ 10 %
Petite couronne	+ 14 %	+ 22 %
Grande couronne	+ 5 %	+ 13 %

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

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	Après 1989	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	67,2	18,0	9,0	5,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	52	50	60	51
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	968	919	943	1 168	969
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	19,4	17,6	18,8	19,5	19,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	34,7	33,4	13,4	18,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	47	57	58	59	54
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	715	750	822	941	782
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	15,1	13,2	14,2	16,1	14,5
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	17,0	37,7	19,1	26,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	65	63	61	58	62
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	812	740	760	767	763
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	12,4	11,8	12,4	13,3	12,4
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	44,1	28,1	12,8	15,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	57	57	58	54
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	879	791	837	912	854
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	17,4	13,8	14,7	15,6	15,7

Ancienneté d'occupation

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 18 % par rapport à un locataire arrivé en 2008. Cette

décote dépend peu de la localisation : elle est de 22 % à Paris, de 18 % en petite couronne et de 22 % 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 mobilité plus importante dans les petits logements entraîne

l'augmentation mécanique de la taille moyenne des logements des locataires les plus anciens et donc des loyers au m² moins élevés.

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

	Date d'arrivée du locataire				Ensemble
	Avant 2003	2003-2005	2006-2007	2008	
PARIS					
Effectif (%)	29,7	18,9	32,1	19,3	100,0
Surface moyenne (m ²)	56	53	47	47	51
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	930	1014	950	1014	969
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	16,6	19,3	20,1	21,4	19,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	28,3	20,7	30,7	20,3	100,0
Surface moyenne (m ²)	56	54	54	51	54
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	729	779	817	808	782
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	13,0	14,6	15,1	15,8	14,5
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	24,3	19,0	30,0	26,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	67	63	60	58	62
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	706	782	780	784	763
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	10,6	12,4	13,0	13,6	12,4
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	28,0	19,6	31,2	21,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	55	52	52	54
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	811	871	865	877	854
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	13,9	15,8	16,5	17,0	15,7

Graphique n° 4 : Loyers moyens selon la zone et la surface moyenne par nombre de pièces

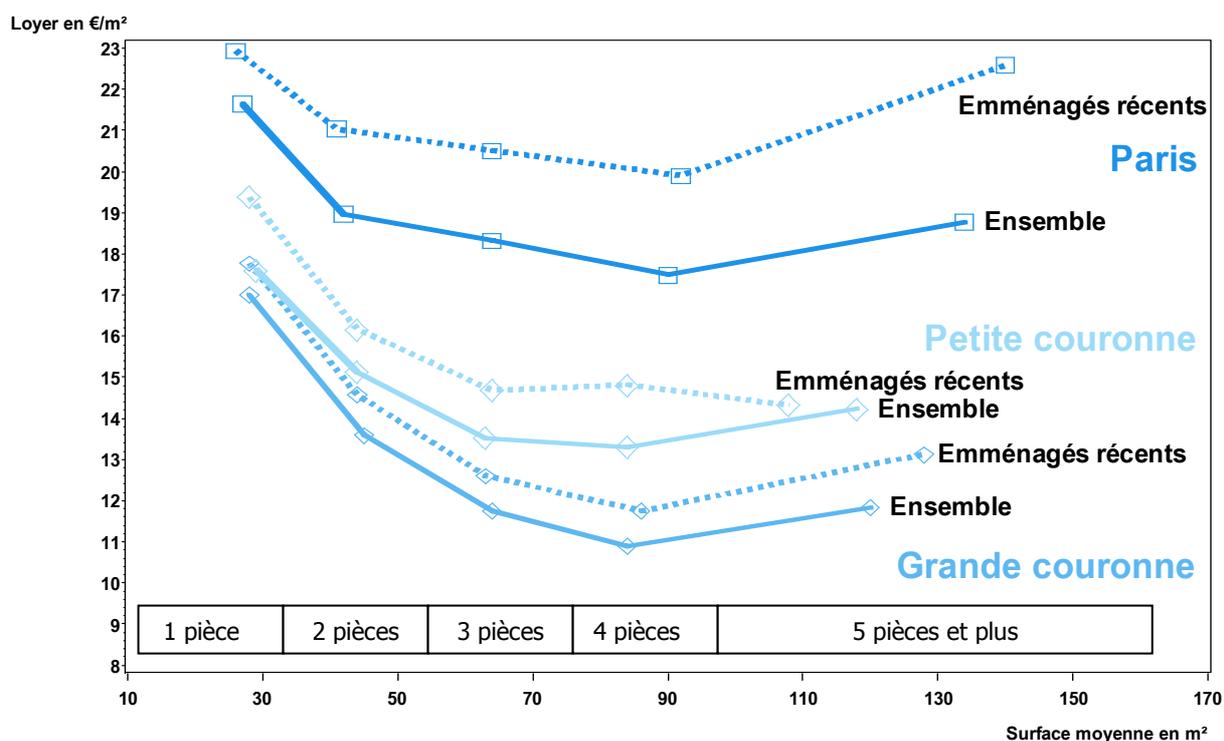


Tableau n° 13 :
Loyer des locataires emménagés en 2008 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2008)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	35,1	37,7	15,8	10,7	NS	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	26	41	64	110	NS	47	46
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	601	860	1 318	2 364	NS	1014	919
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	23,0	21,0	20,5	21,5	NS	21,4	20,2
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	26,0	36,1	23,3	10,3	4,4	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	44	64	90	89	51	52
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	534	712	944	1 298	1 339	808	791
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	19,4	16,2	14,8	14,4	15,0	15,8	15,3
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	23,4	28,4	21,1	13,0	14,1	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	94	94	58	61
Loyer au 1/1/ 2009 (€)	489	632	791	1 131	1 247	784	793
Loyer au 1/1/ 2009 (€/m ²)	17,7	14,6	12,5	12,1	13,2	13,6	13,1

NS = non significatif

CONCLUSION

2008 en moindre hausse...

Avec + 3,1 % de hausse moyenne en 2008, les loyers du parc locatif privé de l'agglomération parisienne ont progressé moins vite qu'en 2007 (+ 3,8 %).

Des deux composantes de la hausse – celle du loyer des logements n'ayant pas changé d'occupant et celle constatée lors d'un emménagement – seule la première a connu en 2008 un net repli par l'effet modérateur de la version rénovée de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Le nouveau mode de calcul de l'IRL a produit des valeurs trimestrielles peu élevées sur le 1^{er} semestre avec un relèvement progressif en fin d'année. Massivement utilisé pour les indexations des baux en cours ou arrivés à expiration, soit dans trois cas sur quatre, l'IRL a permis de contenir la hausse moyenne du loyer des locataires stables en deçà de 2 % en moyenne.

La hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement a atteint en moyenne 7,4 % en 2008, valeur proche de celle de 2007 (7,2 %).

C'est toujours à Paris que la hausse globale moyenne est la plus élevée : 3,5 % contre

2,8 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et 2,5 % en grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Ce « supplément de hausse » parisien résulte :

- *pour partie* à la fois de l'application plus systématique qu'en banlieue de l'indexation légale aux locataires stables (les cas de stabilité voire de baisse de loyer sont très fréquents en grande couronne) et de hausses plus élevées lors des emménagements (le taux de rotation étant plus faible dans la capitale, les bailleurs réajustent plus fortement le loyer au changement de locataire),
- *pour partie* d'une tension locative plus forte dans le centre de l'agglomération. Le loyer au m² moyen est ainsi à Paris de 31 % supérieur à celui de petite couronne en 2008 contre 28 % en 2002.

Le loyer mensuel moyen est de 969 € à Paris pour 51 m² (19,0 €/m²), de 782 € en petite couronne pour 54 m² (14,5 €/m²) et de 763 € en grande couronne pour 62 m² (12,4 €/m²), soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, 854 euros pour une surface de 54 m² (15,7 €/m²).

... mais un marché qui reste tendu

Les résultats 2008 mettent de nouveau en évidence la tension récurrente du marché locatif libre de l'agglomération parisienne.

Comme on l'a exposé au paragraphe précédent, la hausse globale des loyers en 2008, la plus faible enregistrée dans l'agglomération parisienne depuis 2001, ne doit son retrait sur 2007 qu'à la modération des valeurs de l'IRL, massivement utilisé dans l'indexation des baux des locataires stables. Le loyer des emménagés de l'année, fixé librement, qui a fortement augmenté en 2008 (+ 7,4 %), est un indicateur de la tension du marché.

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

Du côté de l'offre

Une érosion du parc ancien

- 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 d'année en année à réduire le parc locatif, une part de ces ventes allant à la propriété occupante ou permettant l'accroissement du parc de logements SRU.
- 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.

Un faible apport de la construction neuve

- Le nombre de logements neufs mis en location dans l'agglomération est insuffisant depuis de nombreuses années malgré le succès des dispositifs successifs d'aide à l'investissement locatif dans certaines localisations de banlieue.

Du côté de la demande

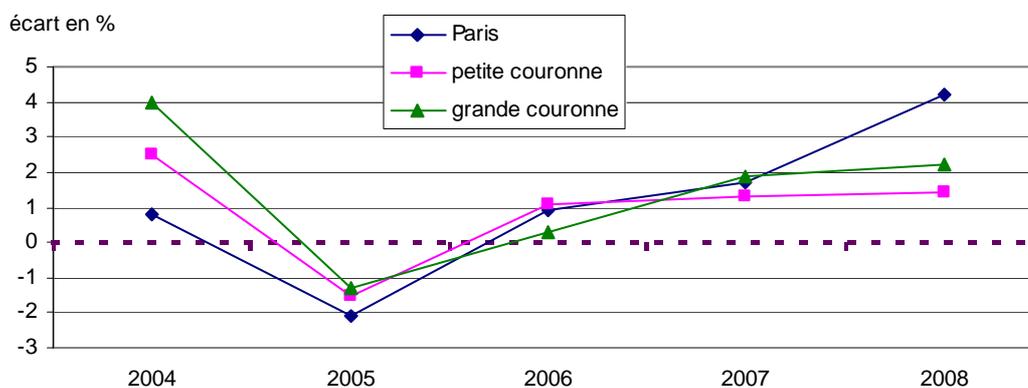
- Le nombre de transactions immobilières, dont l'essentiel aboutit à l'occupation par l'acquéreur, s'est fortement réduit en 2008 bloquant les ménages dans le secteur locatif et réduisant l'offre disponible en relocation. En grande couronne, ce sont ainsi 35 % des ménages ayant un projet de déménagement qui souhaitent accéder à la propriété³.
- Les nouveaux modes de vie des ménages (séparations, mises en couple plus tardives...) ainsi que l'allongement de l'espérance de vie augmentent le nombre de ménages dans des proportions très supérieures à l'accroissement de population correspondante et génèrent autant de besoins en logements.

Un autre indicateur de la tension locative est l'évolution des loyers dits « de marché » (loyers des générations successives d'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.

Le graphique ci-dessous illustre ce phénomène.

³ L'occupation du parc locatif de grande couronne – DREIF 2005-2007-2009

Graphique n° 5 : Ecart entre l'évolution des loyers de marché et l'ICC/IRL depuis 2004



Perspectives 2009

Pour 2009, différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués.

Du côté des volumes

Une conjoncture économique dégradée...

Dans un environnement international durablement perturbé par les répercussions de la crise des subprimes, les conjoncturistes prévoient au niveau national la poursuite du repli de l'activité avec toutefois une baisse moins marquée voire une sortie de crise au 2^{ème} semestre grâce à la mise en place des plans de relance.

Même si la région reste moins fortement touchée qu'au niveau national en raison de la structure de son appareil productif diversifié et doté notamment d'un secteur tertiaire important, les baisses d'activité et les réductions d'effectifs vont limiter les souhaits ou les possibilités de déménagement des ménages locataires et contrarier l'accomplissement de leurs trajectoires résidentielles.

dans un contexte de pénurie locative...

C'est donc une mobilité faible entraînant une offre locative réduite qui sont attendues en 2009 dans le parc existant et ceci dans un contexte de pénurie latente et d'érosion du parc depuis de nombreuses années.

Ce phénomène conjoncturel s'ajoute aux tendances de fond dans la redistribution géographique de l'offre :

- 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.

... un espoir d'accroissement de l'offre

Deux facteurs sont en faveur d'une augmentation de l'offre :

- Un accroissement relatif de l'offre pourrait provenir de l'arbitrage de certains ménages en faveur de la location plutôt

que de la vente de leur bien, les baisses de prix attendues, qui augmentent d'autant la rentabilité, pouvant les inciter à mettre leur logement sur le marché locatif.

- A plus long terme, les dispositions de la loi Scellier devraient avoir un impact significatif sur l'offre mais pas avant 2010 voire 2011.

Du côté des prix

Un IRL qui s'assagit

Les valeurs de l'IRL, calculé à partir de l'inflation, applicables sur les trois premiers trimestres de 2009 sont passées de 2,83 à 1,31 % et le 4^{ème} trimestre devrait mécaniquement être inférieur au 3^{ème} trimestre. En 2009, l'évolution du loyer des locataires en place sera donc comme en 2008 contrastée entre le début et la fin de l'année mais de plus en plus modérée et vraisemblablement inférieure en moyenne annuelle à celle de 2008.

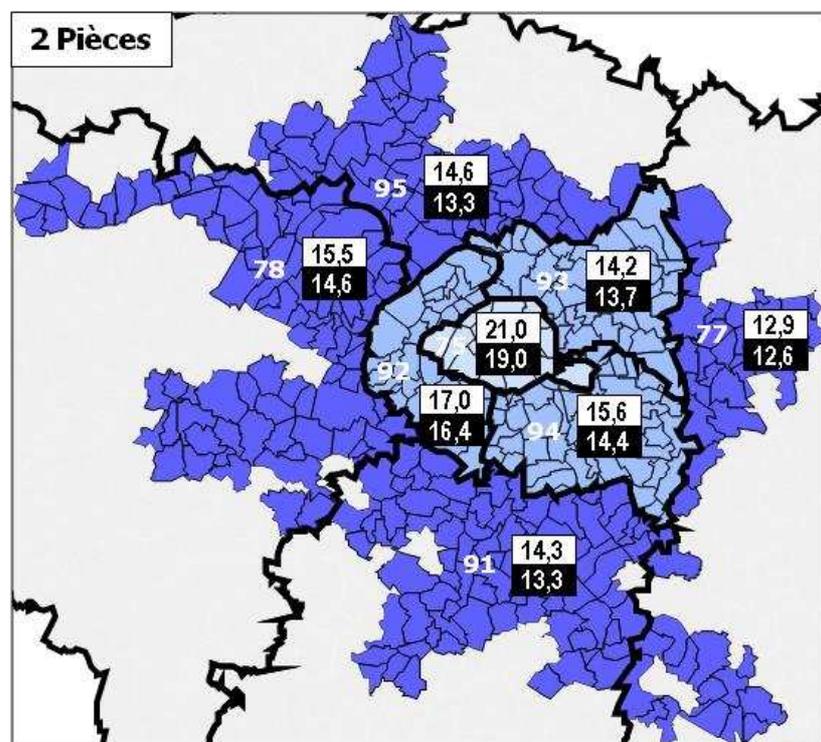
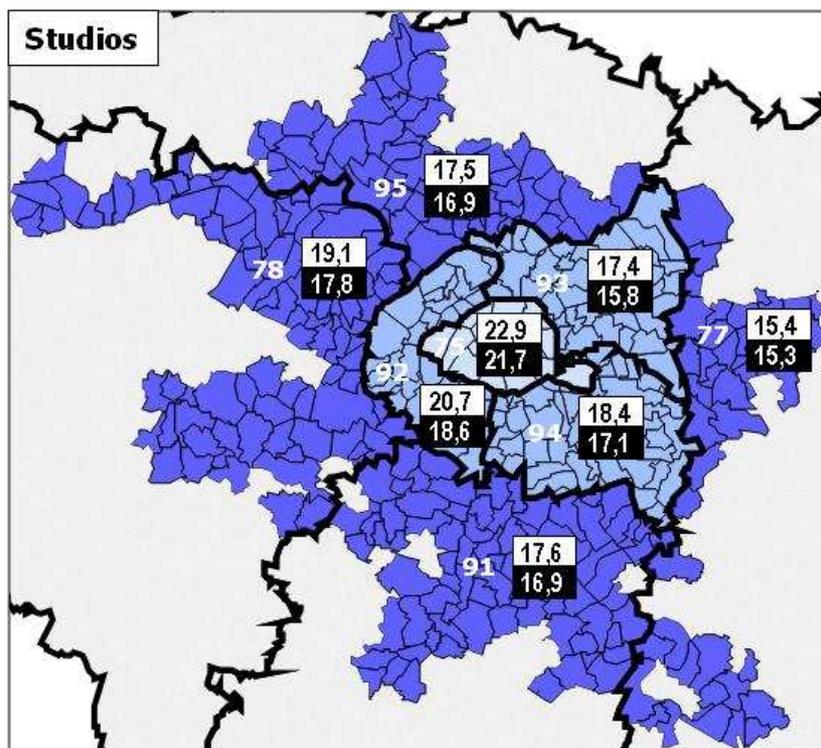
Des loyers de marché en hausse

Sur le front des loyers de marché, la pénurie de l'offre face à une demande qui reste importante avec les nouveaux ménages et les demandes différées des années précédentes va vraisemblablement entraîner des relocations à des niveaux supérieurs à ceux de 2008. Conjointement la faible progression du pouvoir d'achat des ménages limite les prétentions des propriétaires lors des emménagements sur certains segments du parc.

Le marché de la location privée 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.

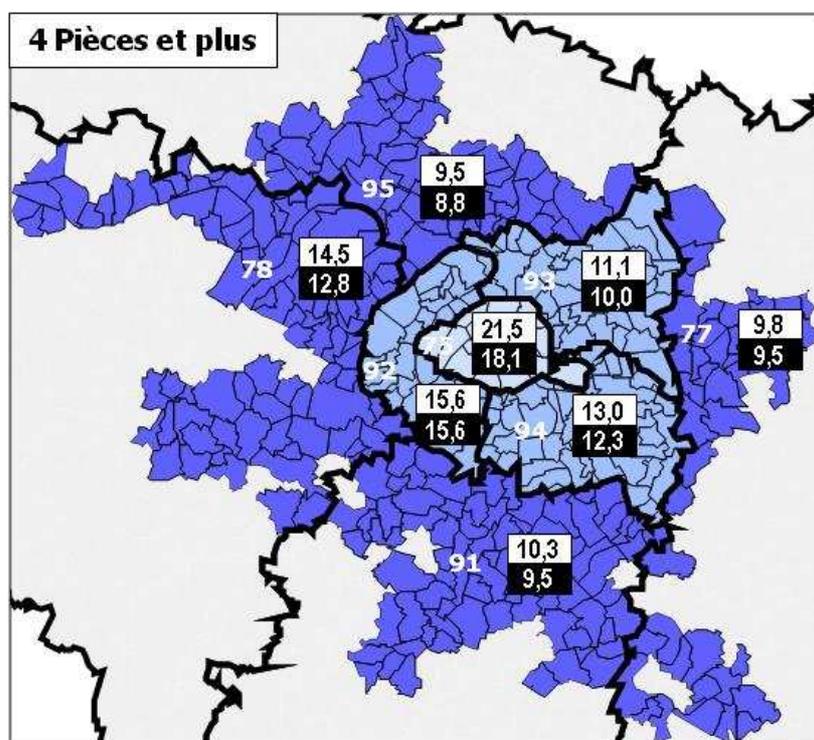
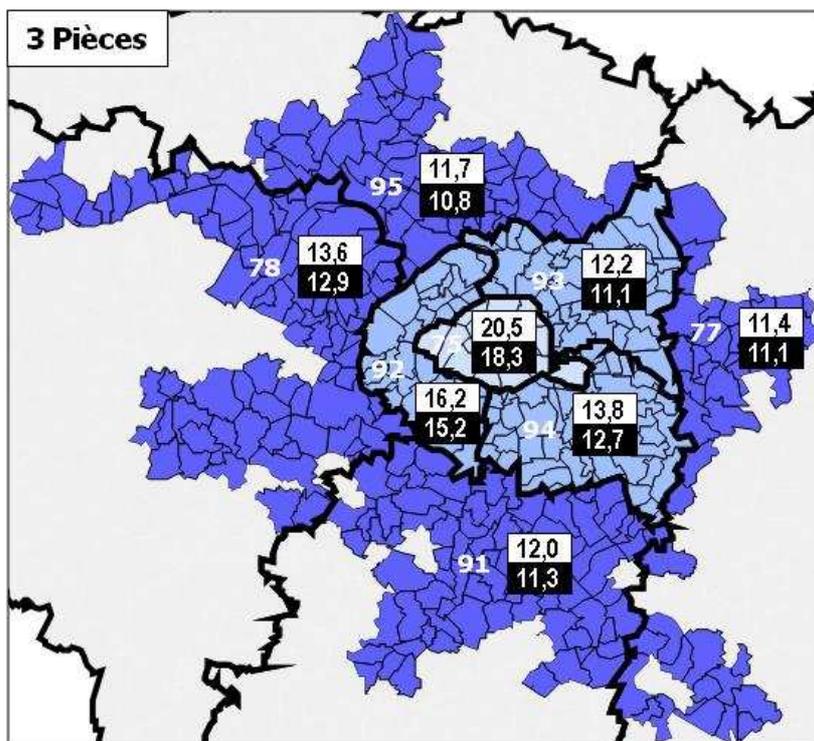
Dans ce contexte de pénurie, si le loyer des locataires stables évolue en 2009 à un rythme proche de celui de l'IRL soit vraisemblablement en dessous de 2 %, il est probable que les emménagements seront dans de nombreux cas l'occasion de hausses bien supérieures.

Les loyers des appartements au 1^{er} janvier 2009...



15,6	Seuls locataires arrivés en 2008	□ Paris
14,4	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

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° 14 :

Loyers moyens en 2008 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 (%)	30,7	36,0	19,2	13,8	99,7	0,3	100,0
Surface (m ²)	27	42	64	108	51	NS	51
Loyer au 1/1/2009 (€)	579	802	1175	1948	963	NS	969
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	21,7	19,0	18,3	18,1	19,0	NS	19,0
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	25,1	33,8	24,2	13,4	96,5	3,5	100,0
Surface (m ²)	28	45	66	98	53	104	55
Loyer au 1/1/2009 (€)	530	729	998	1534	857	1692	886
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	18,6	16,4	15,2	15,6	16,1	16,2	16,1
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	19,4	33,2	24,6	11,6	88,8	11,2	100,0
Surface (m ²)	29	42	61	80	49	80	53
Loyer au 1/1/2009 (€)	452	575	677	798	606	956	645
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	15,8	13,7	11,1	10,0	12,3	12,0	12,3
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	20,6	32,9	25,1	11,9	90,5	9,5	100,0
Surface (m ²)	29	44	62	81	50	85	54
Loyer au 1/1/2009 (€)	493	632	790	993	692	1156	736
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	17,1	14,4	12,7	12,3	13,7	13,5	13,7
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	20,3	26,6	19,8	11,2	77,9	22,1	100,0
Surface (m ²)	29	45	64	87	52	90	60
Loyer au 1/1/2009 (€)	444	573	719	831	614	942	686
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	15,3	12,6	11,1	9,5	11,8	10,5	11,4
YVELINES							
Effectif (%)	18,1	24,1	23,2	16,9	82,3	17,7	100,0
Surface (m ²)	29	45	65	95	57	98	64
Loyer au 1/1/2009 (€)	517	659	834	1213	791	1337	888
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	17,8	14,6	12,9	12,8	13,8	13,7	13,8
ESSONNE							
Effectif (%)	18,5	23,9	22,8	15,6	80,8	19,2	100,0
Surface (m ²)	28	44	63	85	54	84	59
Loyer au 1/1/2009 (€)	468	582	712	809	637	945	696
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	16,9	13,3	11,3	9,5	11,9	11,3	11,7
VAL D'OISE							
Effectif (%)	16,3	24,7	23,2	14,5	78,7	21,3	100,0
Surface (m ²)	28	44	63	88	54	81	60
Loyer au 1/1/2009 (€)	472	589	679	768	624	890	681
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	16,9	13,3	10,8	8,8	11,5	11,0	11,3

NS = non significatif

Une comparaison des loyers moyens par département montre que les loyers au m² les plus élevés sont à Paris (19,0 €/m²) et dans les Hauts-de-Seine (16,1 €/m²).

Puis viennent au même niveau, les Yvelines et le Val-de-Marne (13,8 et 13,7 €/m²).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (12,3 €/m²).

En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 11,3 et 11,7 €/m²).

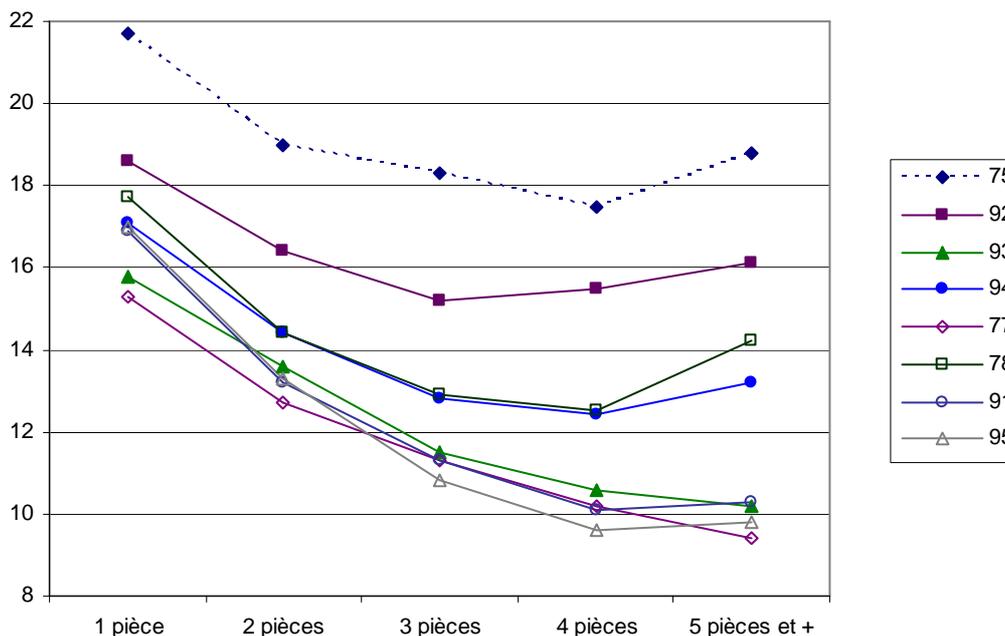
Tableau n° 15 :

Loyers des nouveaux emménagés en 2008 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 (%)	35,1	37,7	15,8	10,7	99,3	0,7	100,0
Surface (m ²)	26	41	64	110	47	NS	47
Loyer au 1/1/2009 (€)	601	860	1 318	2 364	1 004	NS	1 014
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	22,9	21,0	20,5	21,5	21,4	NS	21,4
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	26,8	36,6	23,3	11,2	98,0	2,0	100,0
Surface (m ²)	27	46	65	96	51	105	52
Loyer au 1/1/2009 (€)	562	779	1 056	1 501	868	1 908	889
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	20,7	17,0	16,2	15,6	17,0	18,2	17,1
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	27,9	33,5	26,3	6,0	93,7	6,3	100,0
Surface (m ²)	28	42	61	88	46	88	49
Loyer au 1/1/2009 (€)	482	591	752	975	628	1 066	656
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	17,4	14,2	12,2	11,1	13,7	12,0	13,5
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	22,7	37,0	20,9	11,6	92,2	7,8	100,0
Surface (m ²)	28	42	64	79	48	82	51
Loyer au 1/1/2009 (€)	518	662	876	1 029	721	1 210	759
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	18,4	15,6	13,8	13,0	14,9	14,8	14,9
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	21,9	32,1	20,9	11,7	86,6	13,4	100,0
Surface (m ²)	28	44	66	96	52	102	59
Loyer au 1/1/2009 (€)	439	568	749	939	629	989	677
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	15,4	12,9	11,4	9,8	12,0	9,7	11,5
YVELINES							
Effectif (%)	17,8	27,6	24,6	16,1	86,1	13,9	100,0
Surface (m ²)	28	45	62	94	55	102	62
Loyer au 1/1/2009 (€)	534	695	845	1 354	828	1 609	937
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	19,1	15,5	13,6	14,5	14,9	15,7	15,1
ESSONNE							
Effectif (%)	27,1	26,4	19,2	11,7	84,4	15,6	100,0
Surface (m ²)	27	42	63	96	49	95	56
Loyer au 1/1/2009 (€)	473	597	754	984	646	1 125	721
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	17,6	14,3	12,0	10,3	13,1	11,8	12,8
VAL D'OISE							
Effectif (%)	30,1	29,5	17,4	9,9	86,9	13,1	100,0
Surface (m ²)	28	42	63	90	47	72	50
Loyer au 1/1/2009 (€)	486	617	739	857	624	924	663
Loyer au 1/1/2009 (€/m ²)	17,5	14,6	11,7	9,5	13,3	12,8	13,2

NS = non significatif

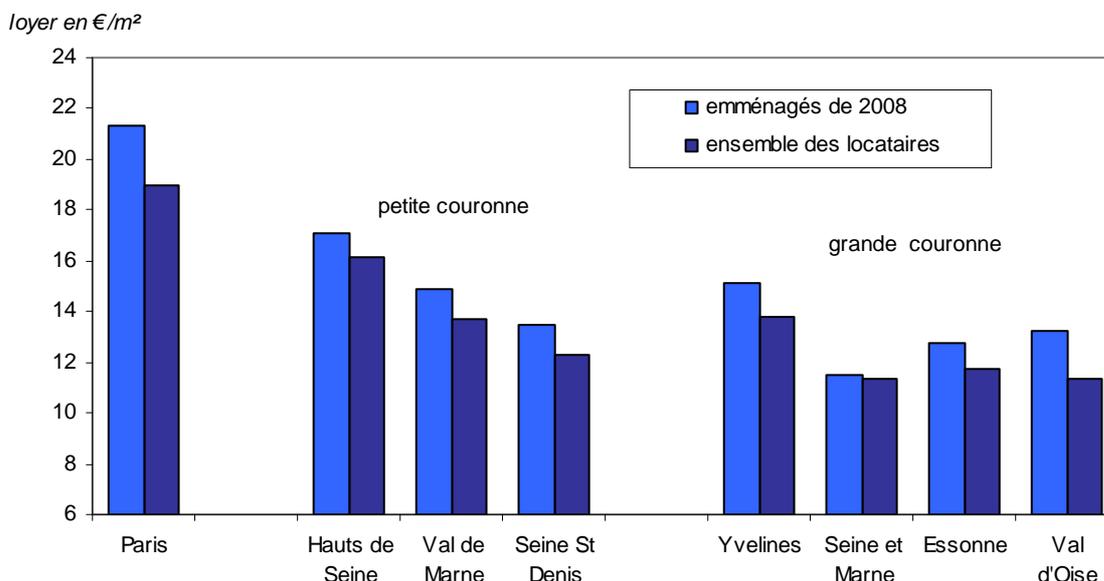
Graphique n° 6 :
Loyers en €/m² par département au 1^{er} janvier 2009 - ensemble des locataires



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° 7 :
Loyer moyen et loyer des emménagés de 2008 par département



Le loyer moyen au m² est de 62 à 68 % 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 18 et 22 % 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 9).

Les loyers des petites surfaces et tout particulièrement des studios sont partout très élevés.

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.

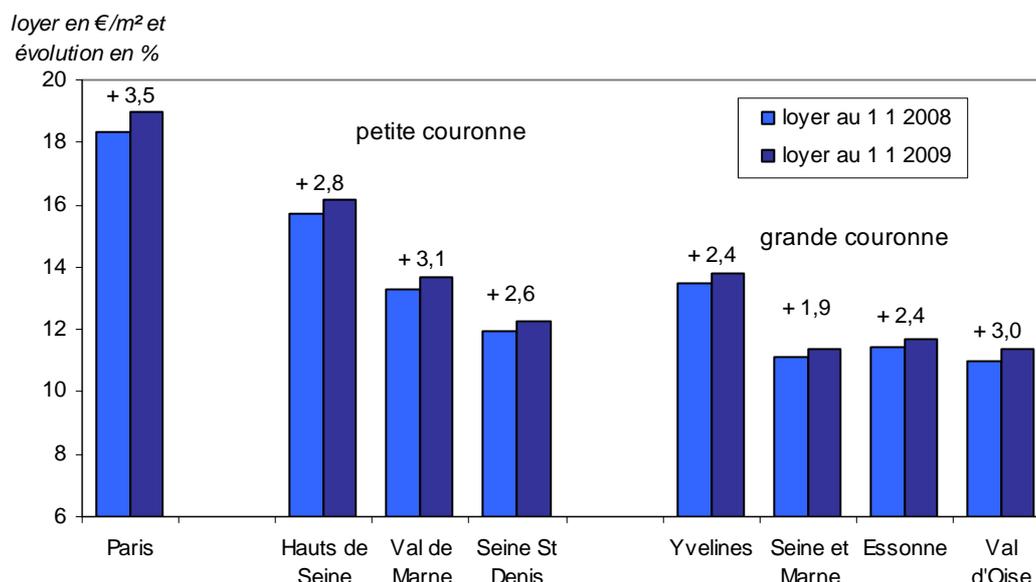
Ceci est vrai pour les locataires souhaitant déménager comme pour les primo locataires (décohabitation...).

Tableau n°16 :

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	+ 259	+ 217	+ 109	+ 144	+ 129	+ 161	+ 124	+ 131
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 458	+ 277	+ 161	+ 214	+ 181	+ 150	+ 157	+ 122

**Graphique n° 8 : Loyer moyen par département de l'ensemble des logements
Variation entre le 1^{er} janvier 2008 et le 1^{er} janvier 2009**



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.

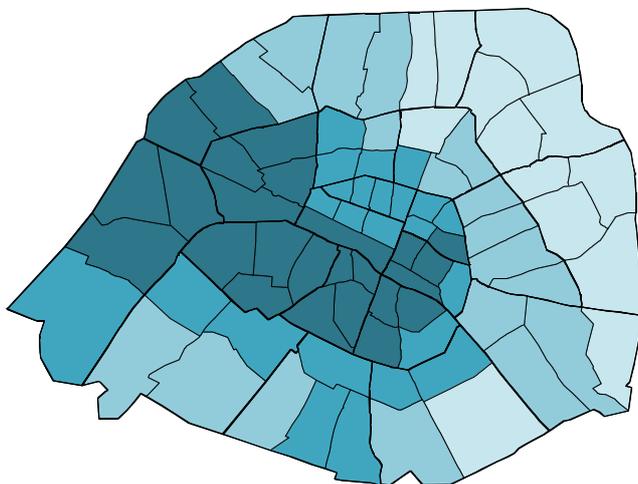
A l'intérieur d'un même département on constate des différences de loyer significatives.

Sans prétendre donner des résultats représentatifs à la commune, le graphique n° 9 présente des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, parc moins hétérogène que celui des maisons.

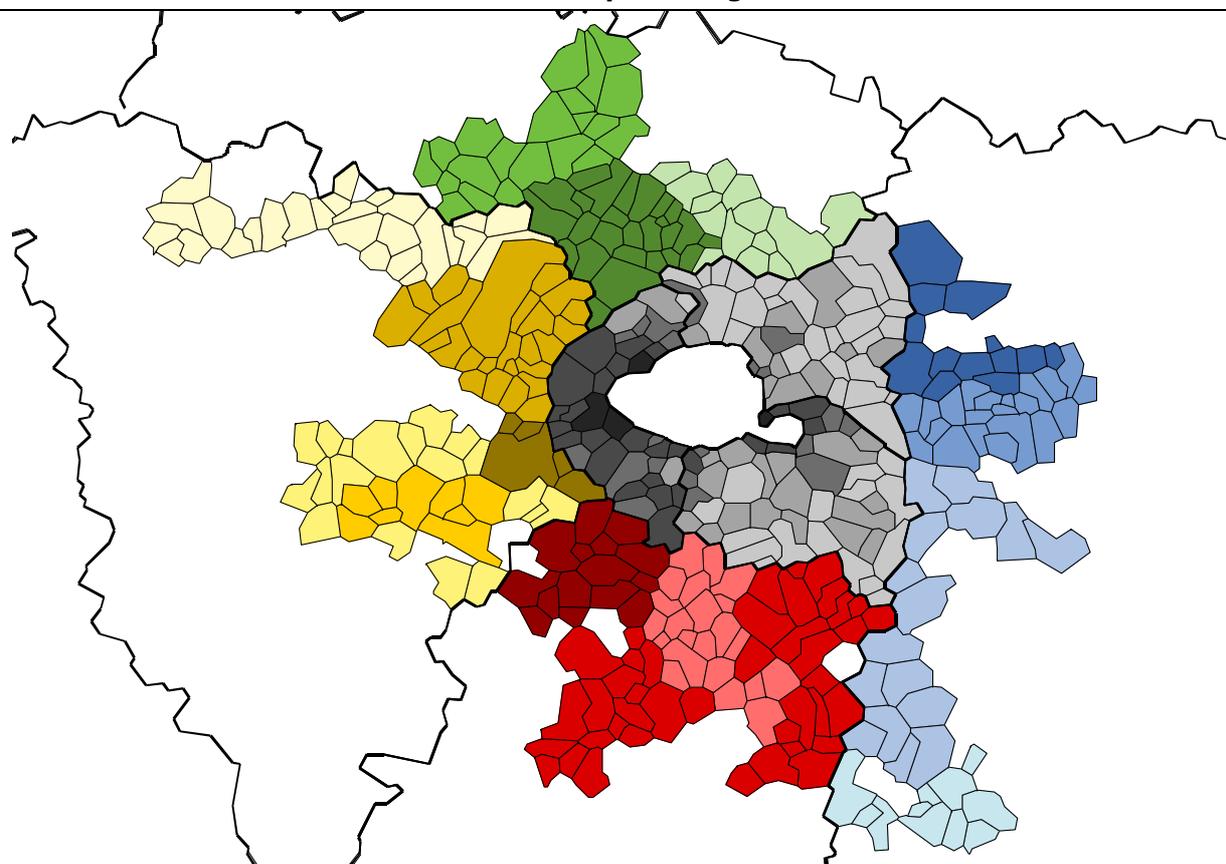
La partition retenue pour l'agglomération est le découpage en zones de prix habituellement utilisé à l'OLAP, et actualisé en 2003, pour Paris et la petite couronne.

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

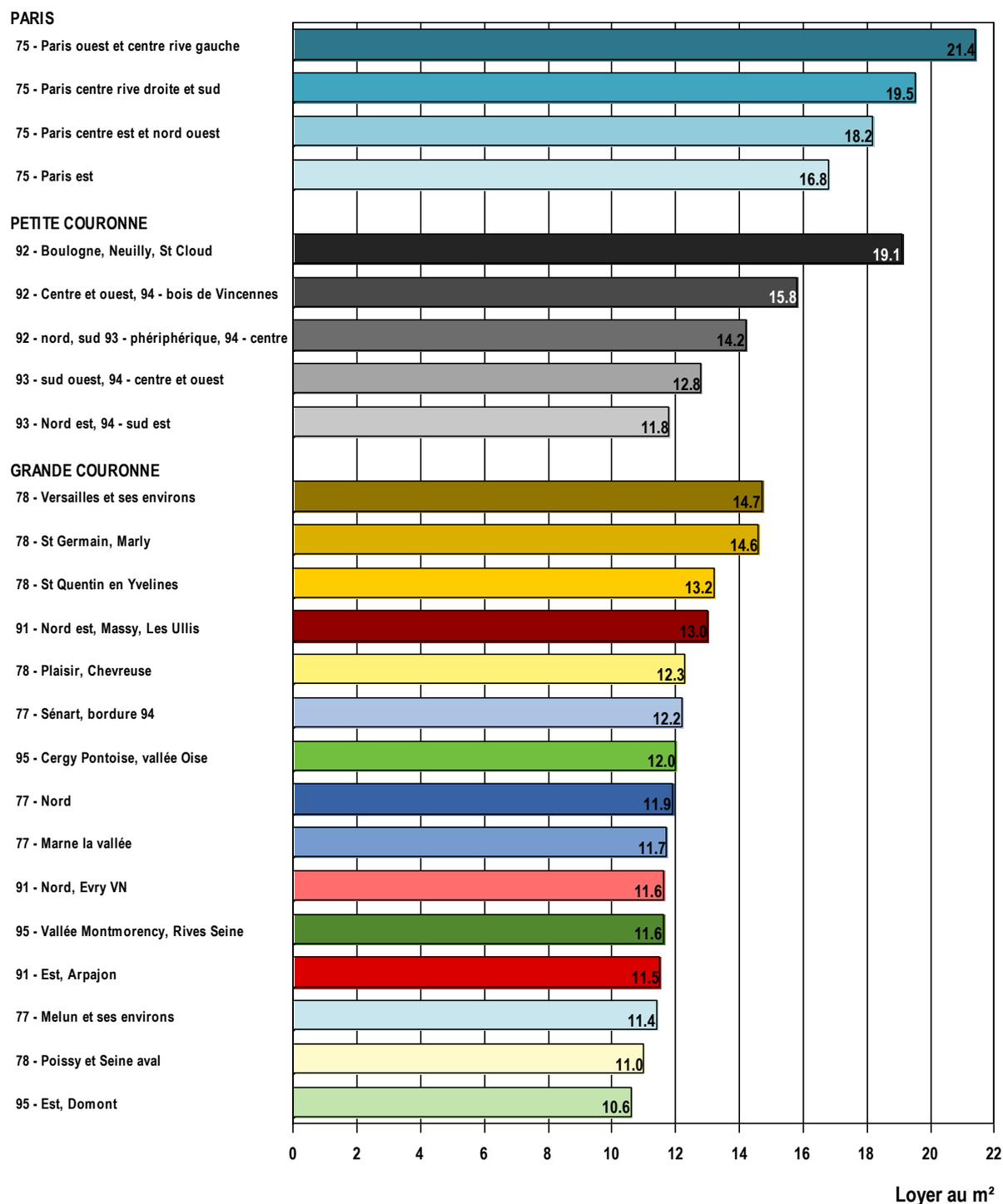
Définition des zones à Paris



Définition des zones en petite et grande couronne



Graphique n° 9 :
Loyers moyens au m² des appartements au début 2009 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 les loyers dans certaines communes des Hauts-de-

Seine se situent 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 plus de 30 % plus chères que la zone la moins cotée des Yvelines.

Tableau n° 17 :

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	20,8	21,3	22,3	22,7	21,7	19,3	17,3	18,4	17,1
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m ²	18,0	18,6	19,7	20,3	19,9	17,3	16,3	16,9	19,0

Globalement on observe un écart de 34 % 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 (7 % en Seine-et-Marne, 13 % dans l'Essonne et 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, 74 % 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 (119 m² en moyenne). A l'inverse, dans les quatre départements dits « bon marché » de l'agglomération, environ 60 % des maisons se louent moins de 1000 €. Les Yvelines et le Val-de-Marne sont dans une position intermédiaire.

59 % des maisons de l'agglomération parisienne ayant vu l'arrivée de nouveau locataire en 2008 ont un loyer supérieur à 1 000 €, cette part est de 74 % pour les emménagements de la petite couronne.

Tableau n° 18 :
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 1 000 €	De 1 000 à moins de 1 300 €	Supérieur ou égal à 1 300 €	Ensemble
HAUTS-DE-SEINE					
Effectif (%)	5	17	4	74	100
Surface moyenne (en m ²)	45	57	99	119	104
Loyer moyen (en €)	628	890	1 180	1 973	1 692
SEINE-SAINT-DENIS					
Effectif (%)	14	44	31	11	100
Surface moyenne (en m ²)	45	70	88	139	80
Loyer moyen (en €)	538	895	1 070	1 425	956
VAL-DE-MARNE					
Effectif (%)	16	16	32	36	100
Surface moyenne (en m ²)	53	54	86	113	85
Loyer moyen (en €)	544	824	1 133	1 593	1 156
TOTAL PETITE COURONNE					
Effectif (%)	13	28	25	34	100
Surface moyenne (en m ²)	48	65	88	120	87
Loyer moyen (en €)	548	879	1 102	1 759	1 197
SEINE-ET-MARNE					
Effectif (%)	21	35	28	16	100
Surface moyenne (en m ²)	57	84	98	132	90
Loyer moyen (en €)	546	853	1 086	1 402	942
YVELINES					
Effectif (%)	24	17	17	42	100
Surface moyenne (en m ²)	58	70	97	132	98
Loyer moyen (en €)	530	835	1 152	2 076	1 337
ESSONNE					
Effectif (%)	32	31	21	16	100
Surface moyenne (en m ²)	55	79	89	145	84
Loyer moyen (en €)	534	837	1 145	1 734	945
VAL-D'OISE					
Effectif (%)	31	33	22	14	100
Surface moyenne (en m ²)	55	78	99	119	81
Loyer moyen (en €)	533	838	1 114	1 462	890
TOTAL GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	27	28	21	24	100
Surface moyenne (en m ²)	56	78	96	132	89
Loyer moyen (en €)	534	840	1 126	1 862	1 065

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

Tableau n° 19 :

Loyers moyens à Paris au 1^{er} janvier 2009 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
2008						
Effectif	27 002	29 004	12 358	5 077	3 573	77 014
Surface moyenne (m ²)	26	41	64	92	140	47
Loyer au 1/1/2009 en €	601	860	1 321	1 838	3 153	1 014
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	22,9	21,0	20,5	19,9	22,6	21,4
Hausse (%)	6,8	10,4	11,2	8,8	9,6	9,5
2006 et 2007						
Effectif	42 950	49 158	23 605	7 538	5 238	128 489
Surface moyenne (m ²)	26	42	63	89	131	47
Loyer au 1/1/2009 en €	600	837	1 240	1 631	2 594	950
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	22,8	19,7	19,7	18,4	19,8	20,1
Hausse (%)	1,7	1,8	2,2	2,3	1,8	1,9
2003 à 2005						
Effectif	21 367	28 298	15 612	5 008	5 283	75 568
Surface moyenne (m ²)	27	43	66	92	134	53
Loyer au 1/1/2009 en €	563	819	1 211	1 774	2 579	1 014
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	21,2	19,1	18,4	19,4	19,2	19,3
Hausse (%)	1,7	1,8	1,7	1,5	1,8	1,7
1999 à 2002						
Effectif	12 766	15 579	8 237	3 928	3 178	43688
Surface moyenne (m ²)	29	42	63	91	128	53
Loyer au 1/1/2009 en €	568	740	1137	1 550	2 228	946
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	19,9	17,8	18,1	17,0	17,4	18,0
Hausse (%)	2,1	2,1	2,4	1,6	2,4	2,1
Avant 1999						
Effectif	18 932	21 965	17 185	10 912	6 286	75 280
Surface moyenne (m ²)	27	43	65	87	136	58
Loyer au 1/1/2009 en €	527	668	971	1 310	2 187	922
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	19,2	15,5	15,0	15,0	16,0	15,8
Hausse (%)	2,5	2,1	2,2	3,1	4,2	2,8
Ensemble						
Effectif	123 017	144 004	76 997	32 463	23 558	400 039
Surface moyenne (m ²)	27	42	64	90	134	51
Loyer au 1/1/2009 en €	579	802	1 176	1 568	2 517	969
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	21,7	19,0	18,3	17,5	18,8	19,0
Hausse (%)	3,0	3,6	3,6	3,4	3,8	3,5

Tableau n° 20 :
Loyers moyens en petite couronne au 1^{er} janvier 2009 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
2008						
Effectif	19 998	27 996	18 853	6 702	3 455	77 004
Surface moyenne (m ²)	28	44	64	84	108	51
Loyer au 1/1/2009 en €	534	713	945	1 250	1 548	808
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	19,4	16,2	14,7	14,8	14,3	15,8
Hausse (%)	5,6	7,6	6,1	5,4	8,0	6,6
2006 et 2007						
Effectif	26 523	43 274	28 473	12 924	5 577	116 771
Surface moyenne (m ²)	29	45	64	85	123	54
Loyer au 1/1/2009 en €	524	695	915	1 196	1 793	817
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	18,0	15,6	14,2	14,0	14,6	15,1
Hausse (%)	2,0	1,3	1,7	1,9	1,5	1,6
2003 à 2005						
Effectif	15 477	29 409	21 048	9 274	3 449	78 657
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	81	123	54
Loyer au 1/1/2009 en €	487	646	872	1 100	1 784	779
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	17,4	15,0	13,7	13,6	14,6	14,6
Hausse (%)	1,6	2,1	2,0	1,6	1,7	1,9
1999 à 2002						
Effectif	11 569	12 248	13 310	6 983	1 791	45 901
Surface moyenne (m ²)	30	42	62	86	121	55
Loyer au 1/1/2009 en €	486	624	799	1 110	1 826	761
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	16,3	14,7	12,8	13,0	15,0	13,9
Hausse (%)	2,0	1,9	1,9	2,0	1,6	1,9
Avant 1999						
Effectif	11 433	17 056	19 320	10 317	3 523	61 649
Surface moyenne (m ²)	29	43	62	85	113	58
Loyer au 1/1/2009 en €	442	551	719	975	1 444	705
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	15,3	12,7	11,6	11,5	12,8	12,3
Hausse (%)	2,1	2,3	2,4	2,0	2,4	2,2
Ensemble						
Effectif	85 000	129 983	101 004	46 200	17 795	379 982
Surface moyenne (m ²)	29	44	63	84	118	54
Loyer au 1/1/2009 en €	503	662	859	1 122	1 678	782
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	17,6	15,1	13,5	13,3	14,2	14,5
Hausse (%)	2,8	3,0	2,8	2,4	2,8	2,8

Tableau n° 21 :
Loyers moyens en grande couronne au 1^{er} janvier 2009 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
2008						
Effectif	13 239	17 089	13 727	6 552	5 376	55 983
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	86	128	58
Loyer au 1/1/2009 en €	490	634	795	1 013	1 676	784
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	17,8	14,6	12,6	11,8	13,1	13,6
Hausse (%)	5,7	4,3	5,1	4,3	5,7	5,0
2006 et 2007						
Effectif	12 139	17 835	18 264	9 190	5 592	63 020
Surface moyenne (m ²)	29	45	64	84	122	60
Loyer au 1/1/2009 en €	491	616	773	996	1 595	780
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	17,2	13,6	12,1	11,9	13,1	13,0
Hausse (%)	1,5	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4
2003 à 2005						
Effectif	6 441	10 523	10 823	7 120	5 100	40 007
Surface moyenne (m ²)	29	46	64	83	112	63
Loyer au 1/1/2009 en €	476	613	746	981	1316	782
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	16,5	13,4	11,7	11,8	11,8	12,4
Hausse (%)	1,7	1,7	1,6	1,4	1,5	1,6
1999 à 2002						
Effectif	3 510	5 364	5 321	4 014	2 540	20 749
Surface moyenne (m ²)	28	46	64	85	121	64
Loyer au 1/1/2009 en €	463	581	733	853	1 266	736
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	16,3	12,7	11,4	10,0	10,5	11,4
Hausse (%)	1,7	1,8	1,6	1,5	1,4	1,6
Avant 1999						
Effectif	3 943	6 192	8 575	7 389	4 160	30 259
Surface moyenne (m ²)	30	45	65	84	120	69
Loyer au 1/1/2009 en €	459	534	662	721	1 107	685
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	15,5	11,9	10,1	8,6	9,3	10,0
Hausse (%)	1,6	1,6	1,8	1,9	1,6	1,7
Ensemble						
Effectif	39 272	57 003	56 710	34 265	22 768	210 018
Surface moyenne (m ²)	28	45	64	84	120	62
Loyer au 1/1/2009 en €	482	608	753	920	1 426	763
Loyer au m ² au 1/1/2009 en €	17,0	13,6	11,8	10,9	11,8	12,4
Hausse (%)	2,9	2,4	2,4	2,1	2,6	2,5

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 2009 : on suppose pour cela que tous les emménagés de chaque 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 début 2009 si aucun n'avait déménagé.

Il est intéressant de comparer pour une année donnée (ici 2008) 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...

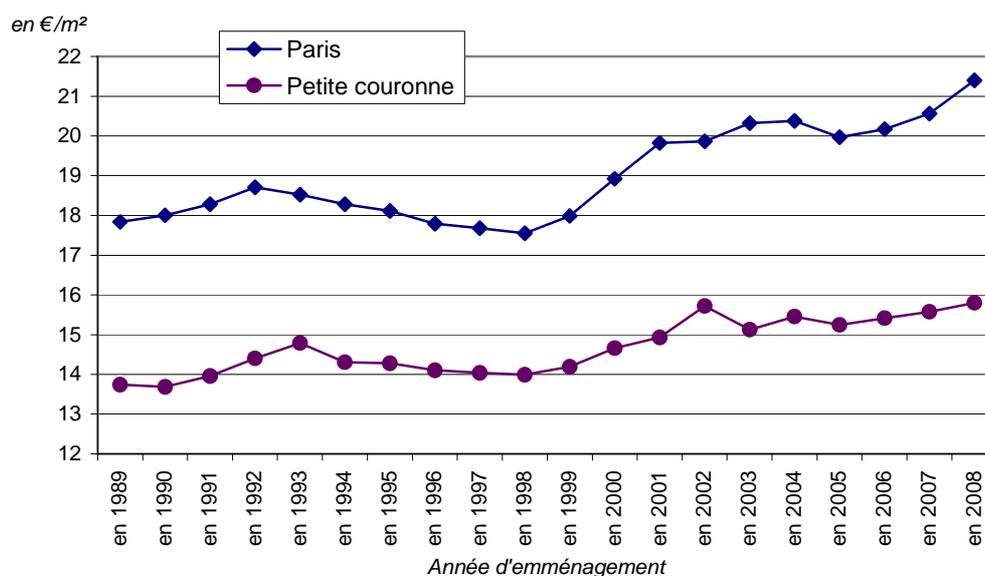
Le graphique ci-dessous appelle plusieurs commentaires :

- L'écart (en pourcentage) entre le loyer de marché parisien et celui de petite couronne est plus élevé en période de tension qu'en période d'accalmie, avec toutefois de légères fluctuations conjoncturelles ;
- 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. 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.

Faut-il y voir une preuve supplémentaire du déséquilibre structurel du marché locatif de l'agglomération parisienne ?

Graphique n° 10 : Loyer début 2009 des générations successives d'emménagés (n'ayant pas ultérieurement déménagé)



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2009 selon l'ICC ou l'IRL, des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé début 2009 des emménagés de 2008

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année depuis 2001, l'OLAP a effectué début 2009, 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 12 049 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 1/82^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 environ 17 % 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 2009 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 de l'année précédente et au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, 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 2008 a été réutilisé en 2009 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 2008 et en janvier 2009. 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. Il est certes possible de 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 2008 et repris pour l'enquête-retour en 2009 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 2009.

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 2008, 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 2009.

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 2008 et encore inoccupés au 1^{er} janvier 2009 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1^{er} janvier 2009 par analogie avec ceux des logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2008.

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

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.

eux-mêmes affectés de coefficients de pondération propres à chaque logement.

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 2008, 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 2008, 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 (pratiquement 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

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.

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 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 87 (4 588 enquêtes utiles ont été réalisées).

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 102 correspondant à 3 718 enquêtes utiles.

En grande couronne, le nombre d'enquêtes effectuées est de 3 743 pour représenter 210 000 logements, soit une pondération moyenne de 56.

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 2008

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 2008, du décret n° 2008-788¹⁰ 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'accession 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 Publié au Journal Officiel du 31 août 2008. Ce décret est remplacé à compter du 27 août 2009 dans des termes identiques par le décret n°2009-1042