

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

**Évolution en 2011
Et niveau au 1^{er} janvier 2012**

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 une décennie, l'Olap observe les loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne au sens du recensement général de la population de 1999.

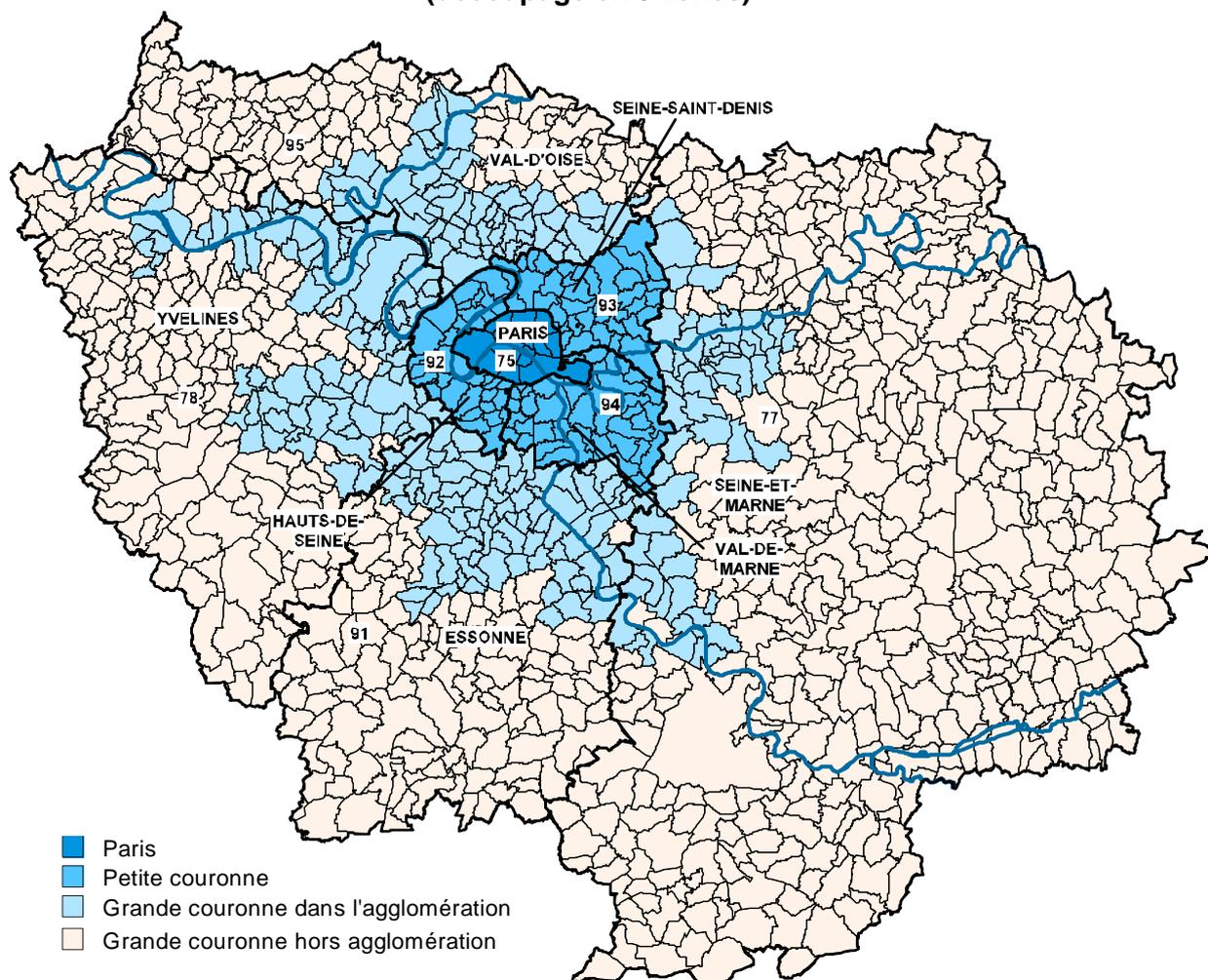
Pour mémoire, jusqu'en 2000 le champ d'observation de l'Olap était limité à Paris et 114 communes d'Ile-de-France¹.

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

L'Olap a intégré le nouveau périmètre de l'agglomération de l'Insee, publié en 2011, dans ses enquêtes de 2012.

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 (découpage en 3 zones)



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 l'INSEE 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).

En 2012, l'estimation a été actualisée avec les résultats du recensement rénové de 2008.

Tableau n°1 :

Parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2012

	Nombre de logements *	Part dans l'ensemble de l'agglomération (%)
PARIS	390 000	38,6
PETITE COURONNE	400 000	39,6
GRANDE COURONNE	220 000	21,8
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	1 010 000	100,0
<i>Par département</i>		
HAUTS-DE-SEINE	175 100	17,3
SEINE-SAINT-DENIS	113 000	11,2
VAL-DE-MARNE	111 900	11,1
SEINE-ET-MARNE	35 090	3,5
YVELINES	75 725	7,5
ESSONNE	58 450	5,8
VAL-D'OISE	50 735	5,0

* 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, 53 m² en petite couronne et 60 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.

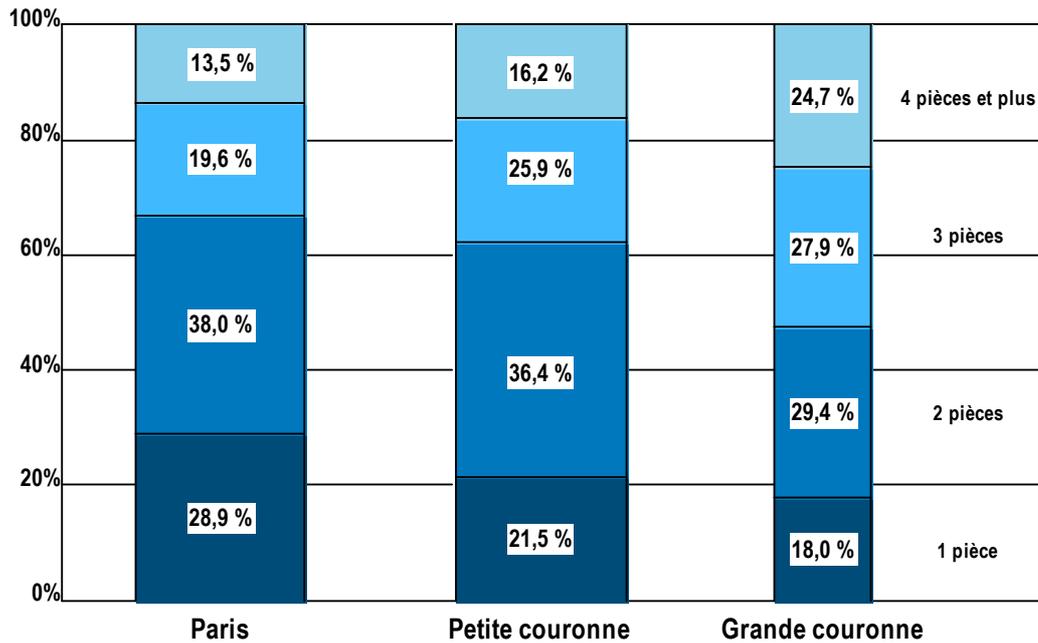
La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles.

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.

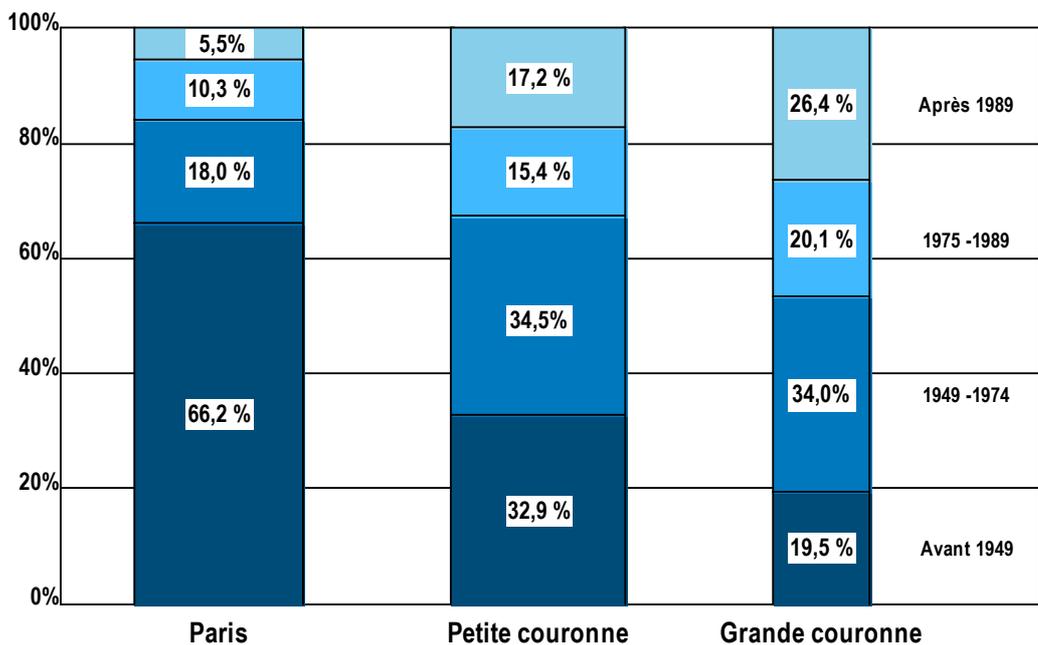
Les constructions des soixante dernières années sont plus représentées en petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal.

La taille des logements est aussi corrélée au type d'habitat. En grande couronne, où un logement locatif sur six est une maison (15 % du parc), 65 % des maisons en location ont 4 pièces et plus contre seulement 17 % 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 ou la petite couronne comptent près de deux fois plus de logements locatifs libres que la grande couronne.

PRINCIPALES TENDANCES

2,6 % de hausse moyenne en 2011

En 2011, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,2 % à Paris, de 2,5 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,4 % en grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise), soit 2,6 % en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération.

Cette évolution globale est en reprise sur celle de 2010 (+ 1,8 %). Elle reste cependant inférieure à celles de la période 2001 – 2009 et

proche de celle de l'indice des prix à la consommation² sur la même période : 2,3 %.

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 2010 et décembre 2011.

Tableau n°2 :
Evolution moyenne annuelle des loyers dans l'agglomération parisienne depuis 1999

En %	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hausse annuelle (ensemble des loyers)													
Paris	1,4	2,6	4,1	5,2	4,2	4,4	5,1	3,5	4,3	3,5	3,3	2,2	3,2
Petite couronne*	1,2	2,2	3,8	4,8	3,4	3,9	4,4	2,9	3,6	2,8	2,9	1,6	2,5
Grande couronne			3,7	4,4	3,5	4,0	4,0	3,0	3,1	2,5	1,9	1,3	1,4
Agglomération			3,9	4,9	3,8	4,1	4,6	3,2	3,8	3,1	2,9	1,8	2,6
Contribution à la hausse d'ensemble													
• de l'indexation sur l'ICC /IRL***													
Paris	0,2	0,7	1,5	2,4	1,5	2,0	2,9	1,5	1,9	1,1	1,3	0,2	1,0
Petite couronne*	0,2	0,6	1,5	2,3	1,5	1,9	2,8	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2	0,9
Grande couronne				1,4	1,1	1,3	1,8	1,1	1,5	1,0	1,1	0,2	0,7
Agglomération				2,2	1,2	1,9	2,6	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2	0,9
• des emménagements													
Paris	0,9	1,7	2,2	2,3	2,1	1,8	1,7	1,5	1,8	1,8	1,5	1,8	2,0
Petite couronne*	0,7	1,3	2,0	2,2	1,6	1,5	1,1	1,0	1,4	1,3	1,3	1,2	1,4
Grande couronne			2,4	2,1	2,0	1,8	1,5	1,5	1,4	1,3	0,7	0,9	0,5
Agglomération			2,2	2,2	1,9	1,7	1,5	1,3	1,6	1,6	1,3	1,4	1,5
Indices													
• ICC/IRL moyen**	0,4	1,1	2,4	3,5	2,4	3,1	4,3	2,4	3,0	1,8	2,2	0,4	1,5
• Indice des prix à la consommation***	1,1	1,5	1,5	2,1	1,7	1,8	1,5	1,6	2,5	1,1	0,6	1,6	2,3
Hausse liée à un changement de locataire (relocation)													
Paris	3,4	6,5	10,3	11,2	9,9	8,1	7,5	6,9	8,3	8,3	7,5	8,3	8,6
Petite couronne*	2,7	5,2	8,2	9,1	7,4	6,5	4,5	4,8	5,2	5,2	5,2	4,2	5,5
Grande couronne				7,1	6,8	5,5	4,2	5,4	5,0	5,1	2,5	3,3	1,6
Agglomération				9,5	8,3	6,9	5,7	5,9	6,4	6,4	5,5	5,7	5,8

* 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 2011 et de celles intervenant lors des emménagements.

Comme en 2010, la principale cause d'évolution des loyers a été en 2011 la progression du loyer lors d'un emménagement. 2011 a en effet enregistré une augmentation de loyer encore substantielle pour les

nouveaux emménagés de Paris et de la petite couronne.

En 2011, le loyer des logements ayant changé de locataire a ainsi augmenté de 10,8 % à Paris et de 7,3 % sur l'ensemble de l'agglomération.

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 2011.

Tableau n°3 :

Evolution des loyers en 2011 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne

	2011						2010 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement dans l'année	19,4	46	21,1	23,4	+ 10,8	2,0	21,0	+ 8,9	1,8
Expiration du bail dans l'année	17,1	53	19,3	19,6	+ 1,6	0,3	19,0	+ 0,6	0,1
Bail en cours	63,5	52	20,2	20,5	+ 1,5	1,0	60,0	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	51	20,2	20,8	+ 3,2	3,3	100,0	+ 2,2	2,2
PETITE COURONNE									
Emménagement dans l'année	19,7	51	16,0	17,2	+ 7,0	1,4	21,2	+ 5,4	1,2
Expiration du bail dans l'année	16,9	53	15,4	15,6	+ 1,4	0,2	18,1	+ 0,6	0,1
Bail en cours	63,4	54	15,1	15,3	+ 1,4	0,9	60,7	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	53	15,3	15,7	+ 2,5	2,5	100,0	+ 1,6	1,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement dans l'année	26,6	57	13,5	13,8	+ 1,9	0,5	27,1	+ 3,4	0,9
Expiration du bail dans l'année	16,3	63	11,9	12,1	+ 1,4	0,2	15,8	+ 0,6	0,1
Bail en cours	57,1	61	12,5	12,7	+ 1,2	0,7	57,1	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	60	12,7	12,9	+ 1,4	1,4	100,0	+ 1,3	1,3
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement dans l'année	21,1	51	16,9	18,1	+ 7,3	1,5	22,4	+ 6,4	1,4
Expiration du bail dans l'année	16,8	55	16,0	16,3	+ 1,5	0,2	18,0	+ 0,6	0,1
Bail en cours	62,1	55	16,4	16,7	+ 1,4	0,9	59,6	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	54	16,5	16,9	+ 2,6	2,6	100,0	+ 1,8	1,8

909 € de loyer mensuel moyen soit 16,9 €/m²

Le loyer mensuel moyen au m² hors charges passe de 20,1 € au 1^{er} janvier 2011 à 20,8 € au 1^{er} janvier 2012 à Paris ; de 15,2 € à 15,7 € en petite couronne, et de 12,8 € à 12,9 € en grande couronne, soit 16,9 € en moyenne dans l'agglomération.

D'un montant de 909 € en moyenne dans l'agglomération, le loyer mensuel atteint

1 060 € à Paris en moyenne, 835 € en petite couronne et 776 € en grande couronne.

Le loyer mensuel moyen de cette zone n'est ainsi inférieur que de 7 % à celui de petite couronne (contre 21 % entre la petite couronne et Paris), mais pour une surface nettement plus grande (7 m² de plus). L'éloignement permet donc d'augmenter la surface du logement plus que de réduire le budget « loyer ».

EMMÉNAGEMENTS EN 2011

Le loyer de marché à 18,1 €/m² en moyenne

Le loyer des emménagés de 2011 (appelé aussi loyer de marché) est en moyenne de 18,1 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2012 contre 17,8 €/m² l'année précédente.

Le loyer des logements ayant connu un emménagement en 2011 atteint 23,4 €/m² à Paris, 17,2 €/m² en petite couronne, et 13,8 €/m² en grande couronne, même niveau dans cette zone que celui de 2010.

Tableau n° 4 :

Loyers moyens en janvier 2012 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 2011	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés en 2011	26,0	23,1	22,5	21,9	23,5	23,4
Emménagés depuis plus de 10 ans	20,1	17,0	16,1	15,7	16,6	16,8
Ensemble des logements	23,8	20,6	20,2	19,8	20,3	20,8
PETITE COURONNE						
Emménagés en 2011	20,0	17,4	15,9	15,7	18,4	17,2
Emménagés depuis plus de 10 ans	16,4	14,0	12,6	11,7	14,9	13,4
Ensemble des logements	19,0	16,2	14,5	14,1	16,9	15,7
GRANDE COURONNE						
Emménagés en 2011	18,3	15,2	13,2	12,4	11,6	13,8
Emménagés depuis plus de 10 ans	15,3	12,9	10,3	9,7	9,9	10,8
Ensemble des logements	17,4	14,4	12,3	11,4	11,6	12,9
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés en 2011	22,1	18,9	16,8	15,9	17,2	18,1
Emménagés depuis plus de 10 ans	18,1	15,1	13,3	12,5	14,3	14,2
Ensemble des logements	20,9	17,7	15,8	15,1	16,3	16,9

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 ont représenté 9 % de l'offre en 2011.

Les relocations ont été l'occasion d'une hausse moyenne de loyer (écart entre le loyer du précédent locataire et celui du nouveau) de 5,8 % dans l'agglomération : 8,6 % à Paris, 5,5 % en petite couronne et 1,6 % en grande couronne.

Tableau n°5 :

Relocations en 2011 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne

	Relocations de l'année 2011					2010 (rappel)		2009 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	5,8	49	26,4	24,9	- 6,0	9,4	- 5,2	8,3
Même loyer	6,3	44	22,5	22,5	0,0	8,7	0,0	6,9
Indexation IRL*	17,0	50	22,9	23,2	+ 1,1	12,2	+ 0,6	27,1
Autre hausse**	58,3	44	20,7	23,2	+ 11,9	59,4	+ 10,4	50,4
Travaux***	12,6	47	18,7	22,6	+ 20,8	10,3	+ 28,5	7,3
Ensemble des relocations	100,0	46	21,3	23,2	+ 8,6	100,0	+ 8,3	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	11,9	50	16,7	15,6	- 6,9	15,6	- 4,6	9,3
Même loyer	10,6	56	16,7	16,7	0,0	10,0	0,0	8,7
Indexation IRL*	17,7	50	16,2	16,3	+ 1,0	20,0	+ 0,6	30,3
Autre hausse**	51,6	49	15,9	17,5	+ 9,7	46,1	+ 7,8	46,1
Travaux***	8,2	52	15,9	18,4	+ 15,4	8,3	+ 18,1	5,6
Ensemble des relocations	100,0	50	16,2	17,0	+ 5,5	100,0	+ 4,2	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	31,3	61	13,9	12,9	- 7,2	24,8	- 7,3	23,4
Même loyer	16,5	49	14,1	14,1	0,0	25,2	0,0	21,1
Indexation IRL*	11,8	62	14,6	14,8	+ 0,9	7,2	+ 0,4	15,0
Autre hausse**	35,9	53	13,5	14,7	+ 9,2	37,9	+ 12,7	35,5
Travaux***	4,5	59	12,6	15,3	+22,1	4,9	+ 19,7	5,0
Ensemble des relocations	100,0	56	13,8	14,0	+ 1,6	100,0	+ 3,3	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	15,0	56	16,1	15,0	- 6,7	15,7	- 5,8	12,7
Même loyer	10,7	51	16,7	16,7	0,0	13,5	0,0	11,4
Indexation IRL*	15,9	52	18,2	18,4	+ 1,0	13,8	+ 0,6	25,0
Autre hausse**	49,7	48	17,2	19,1	+ 10,6	48,9	+ 10,0	44,8
Travaux***	8,7	50	16,7	19,9	+ 19,1	8,1	+ 23,9	6,1
Ensemble des relocations	100,0	50	17,1	18,1	+ 5,8	100,0	+ 5,7	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 19 % de ces cas à la variation de l'IRL, cette hausse atteint 19,1 % après des travaux importants dans le logement, soit dans

10 % des cas de hausses, et 10,6 % dans les autres cas de hausse qui représentent près d'une relocation sur deux.

Les cas de stabilité ou de baisse des loyers représentent plus d'une relocation sur quatre depuis deux ans.

Par ailleurs, comme les années précédentes, ils sont plus de deux fois plus fréquents en grande couronne (une relocation sur deux) qu'en zone centrale (12 % à Paris et 23 % en petite couronne). Près d'un logement sur trois reloué en grande couronne a ainsi vu son loyer baisser, de 7 % en moyenne.

Après une reprise en 2010, la mobilité a retrouvé en 2011 le niveau bas de 2008 et 2009, à 21 % pour l'agglomération et seulement 19 % à Paris et en petite couronne. Cette situation traduit les difficultés 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...) dans un contexte économique difficile.

Une dispersion selon l'ancienneté du locataire plus élevée à Paris qu'en banlieue

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, 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, l'indicateur de dispersion est resté proche de 30 % en petite et grande couronne, mais est reparti à la hausse à Paris dès 2009 pour atteindre 40 % en 2011, signe de la tension persistante du marché locatif de la capitale.

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

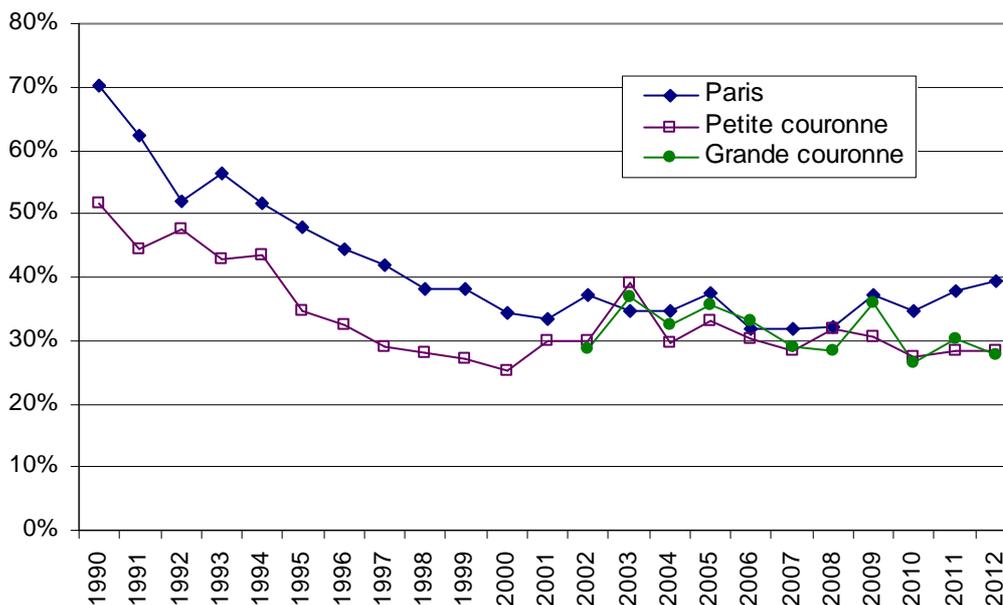


Tableau n°6 :
Loyers des générations successives de locataires à Paris, en petite et en grande couronne

€/m ² au 1 ^{er} janvier	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PARIS												
Emménagés récents*	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4
Ensemble des logements	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8
PETITE COURONNE												
Emménagés récents*	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2
Ensemble des logements	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4
GRANDE COURONNE												
Emménagés récents*		9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8
Ensemble des logements		9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans		7,7	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8

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

LOCATAIRES STABLES : BAUX EN COURS ET EXPIRATIONS

Comme les années précédentes, près de quatre locataires sur cinq sont restés dans leur logement en 2011. Parmi ceux-ci, 24 % 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 : + 1,4 % en moyenne pour les baux en cours et + 1,5 % pour ceux arrivés à expiration.

Les bailleurs ont plus massivement utilisé l'indexation légale en 2011 qu'en 2010 que ce soit pour les baux en cours (73 % contre 64 % en 2010) ou en cas de reconduction de bail (72 % contre 59 %). Les valeurs de l'IRL, plus élevées qu'en 2010 expliquent cette situation et illustrent une nouvelle fois le phénomène de vases communicants entre hausse IRL et stabilité : de nombreux bailleurs renoncent à toute augmentation de loyer quand les évolutions de l'IRL sont faibles.

C'est toujours en grande couronne que les cas de stabilité et de baisse sont les plus nombreux.

La procédure de renouvellement selon « l'article 17c » a concerné 1,7 % des baux arrivant à expiration en 2011 et 1,7 % des baux en cours (procédure initiée antérieurement à 2011 et dont l'étalement sur 3 ou 6 ans est en cours). Elle est surtout utilisée à Paris et reste principalement le fait des bailleurs institutionnels.

Les hausses supérieures à l'indexation légale ou autres hausses 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.

La part des autres hausses est proche de celle des années précédentes : 10 % pour les renouvellements et 9 % pour les baux en cours.

Tableau n°7 :
Evolution en 2011 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 (%)	13,6	71,3	3,5	11,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	44	55	58	49	53
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	18,6	19,8	15,7	18,3	19,3
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	18,6	20,1	16,3	19,9	19,6
Evolution (%)	- 0,0	+ 1,5	+ 4,0	+ 3,4	+ 1,6
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	13,4	75,9	0,7	10,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	47	55	48	45	53
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	14,0	15,7	13,4	14,1	15,4
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	14,0	16,0	13,9	14,5	15,6
Evolution (%)	- 0,2	+ 1,4	+ 3,9	+ 2,5	+ 1,4
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	26,9	64,2		8,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	61	64		63	63
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,4	12,3		11,3	11,9
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	11,4	12,4		11,8	12,1
Evolution (%)	- 0,1	+ 1,6		+ 4,5	+ 1,4
AGGLOMERATION					
Effectif (%)	16,3	71,6	1,7	10,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	57	56	50	55
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	14,2	16,5	15,4	15,2	16,0
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	14,2	16,8	16,0	15,7	16,3
Evolution (%)	- 0,1	+ 1,5	+ 4,0	+ 3,3	+ 1,5

* 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 2011 des loyers des logements dont le bail est en cours

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c "**	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	10,8	76,1	3,2	9,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	48	52	61	53	52
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	19,6	20,4	15,9	20,4	20,2
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	19,6	20,7	16,6	20,9	20,5
Evolution (%)	- 0,1	+ 1,5	+ 4,5	+ 2,5	+ 1,5
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	13,0	75,8	1,1	10,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	55	69	51	54
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	14,6	15,2	14,2	14,7	15,1
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	14,5	15,5	14,8	15,1	15,3
Evolution (%)	- 0,4	+ 1,5	+ 4,2	+ 2,5	+ 1,4
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	32,9	59,9	***	7,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	63		60	61
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	12,0	12,9		12,1	12,5
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	12,0	13,1		12,6	12,7
Evolution (%)	- 0,0	+ 1,5		+ 4,0	+ 1,2
AGGLOMERATION					
Effectif (%)	16,1	72,8	1,7	9,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	53	55	63	53	55
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	14,6	16,8	15,4	16,6	16,4
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	14,6	17,1	16,1	17,0	16,7
Evolution (%)	- 0,2	+ 1,5	+ 4,4	+ 2,7	+ 1,4

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2011 (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.

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

Tableau n°9 :
Loyers moyens au 1^{er} janvier 2012 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2011)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	28,9	37,9	19,7	13,3	0,2	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	26	42	65	107	132	51	51
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	627	874	1308	2134	3179	1060	1 019
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	23,8	20,6	20,2	20,0	24,0	20,8	20,1
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	21,3	35,3	24,3	12,7	6,4	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	88	85	53	53
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	533	700	922	1310	1315	835	808
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	19,1	16,2	14,5	14,8	15,5	15,7	15,2
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	17,7	28,1	24,4	14,8	15,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	44	64	90	92	60	61
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	508	636	781	1010	1110	776	774
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	17,4	14,3	12,3	11,2	12,1	12,9	12,8
AGGLOMERATION							
Effectif (%)	23,4	34,8	22,5	13,4	5,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	43	64	96	89	54	54
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	574	762	1019	1553	1227	909	883
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	20,9	17,7	15,9	16,2	13,7	16,9	16,4

Epoque de construction

Au sein de chaque zone de l'agglomération (Paris, petite et grande couronnes), 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 importante de petits logements 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 %	+ 16 %
Petite couronne	+ 17 %	+ 22 %
Grande couronne	+ 3 %	+ 7 %

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

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	Après 1989	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	66,2	18,0	10,3	5,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	52	52	56	51
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	1060	1002	1056	1256	1060
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	21,2	19,3	20,5	22,3	20,8
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	32,8	34,5	15,5	17,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	48	56	56	56	53
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	794	796	856	973	835
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	16,6	14,3	15,3	17,4	15,7
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	19,5	34,0	20,1	26,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	63	60	55	60
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	814	783	786	730	776
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	12,8	12,5	13,0	13,4	12,9
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	42,8	28,0	14,5	14,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	57	56	55	54
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	955	844	890	919	909
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	18,9	14,9	15,8	16,6	16,9

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 au m² de 17 % par rapport à un locataire arrivé en 2011.

Cette décote dépend peu de la localisation : elle est de 23 % à Paris, de 17 % en petite couronne et de 18 % 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 qui 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 2006	2006-2008	2009-2010	2011	
PARIS					
Effectif (%)	30,0	21,2	29,5	19,3	100,0
Surface moyenne (m ²)	56	49	50	46	51
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	1005	1047	1115	1077	1060
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	18,0	21,2	22,4	23,4	20,8
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	30,2	21,7	28,4	19,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	56	53	52	51	53
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	798	834	853	867	835
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	14,2	15,6	16,5	17,2	15,7
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	25,9	19,8	27,7	26,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	66	62	57	57	60
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	742	803	777	786	776
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	11,3	13,0	13,6	13,8	12,9
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	29,2	21,1	28,6	21,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	54	52	51	54
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	869	910	941	919	909
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	15,0	17,0	18,0	18,1	16,9

Graphique n°4 : Loyers et surfaces moyens selon la zone et le nombre de pièces

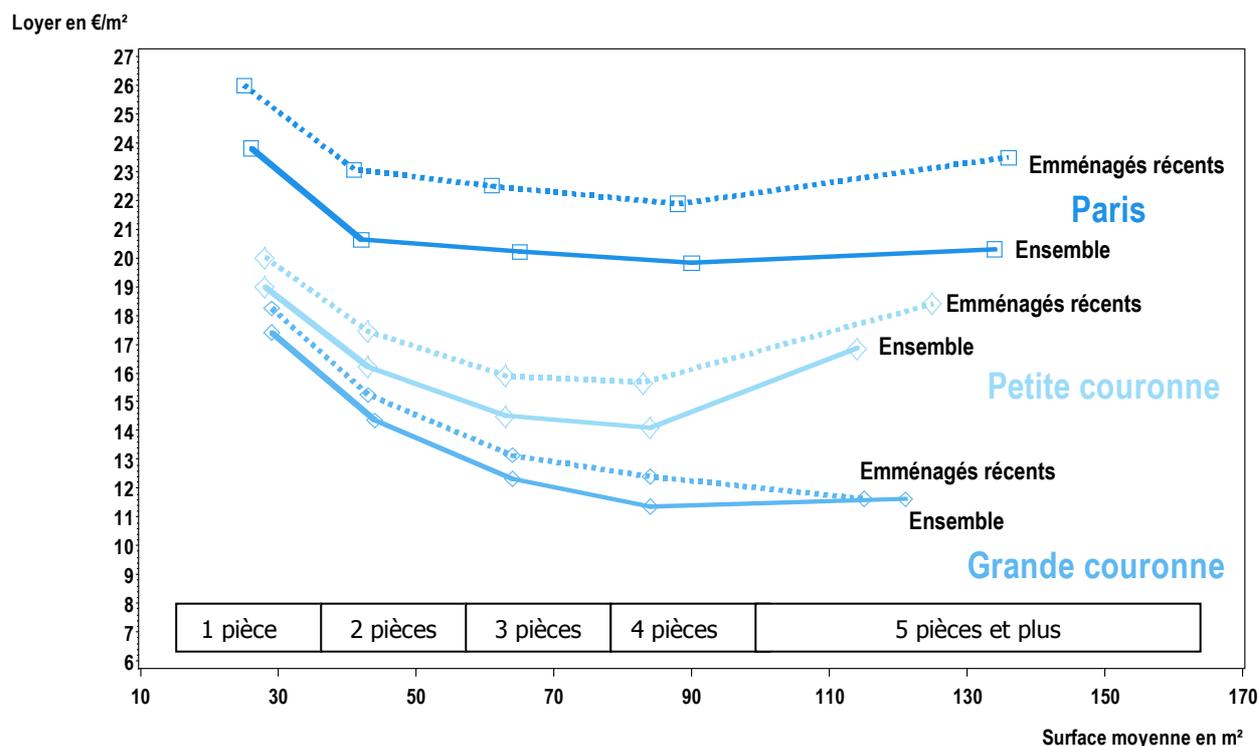


Tableau n°13 :
Loyer des locataires emménagés en 2011 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2011)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	34,4	38,4	16,8	10,1	NS	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	25	41	61	107	NS	46	46
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	657	949	1383	2431	NS	1077	1 040
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	26,0	23,1	22,5	22,7	NS	23,4	22,6
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	24,7	37,7	24,2	9,5	3,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	90	91	51	51
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	565	748	1009	1492	1536	867	849
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	20,0	17,4	15,9	16,6	17,0	17,2	16,7
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	20,3	30,8	23,0	13,3	12,6	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	44	64	91	87	57	58
Loyer au 1/1/ 2012 (€)	531	661	825	1084	1120	786	805
Loyer au 1/1/ 2012 (€/m ²)	18,3	15,2	13,0	12,0	12,9	13,8	13,8

NS = non significatif

CONCLUSION

Une reprise de la hausse des loyers en 2011

Avec + 2,6 % de hausse moyenne en 2011, les loyers du parc locatif privé de l'agglomération parisienne ont enregistré une progression supérieure à celle de 2010 (+ 1,8 %). La hausse de 2011 reste toutefois la deuxième plus faible de la décennie : de 2,9 % à 4,9 % annuellement de 2001 à 2009.

Cette reprise de la hausse résulte de la nette reprise de l'IRL et, donc, des loyers des locataires n'ayant pas déménagé, combinée avec la persistance de la tension locative dans la zone centrale, se traduisant par des augmentations encore substantielles lors des emménagements.

C'est en effet toujours à Paris que la hausse globale moyenne est la plus élevée : 3,2 % contre 2,5 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et 1,4 % en grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise).

Début 2012, le loyer mensuel moyen est de 1 060 € à Paris pour 51 m² (20,8 €/m²), de

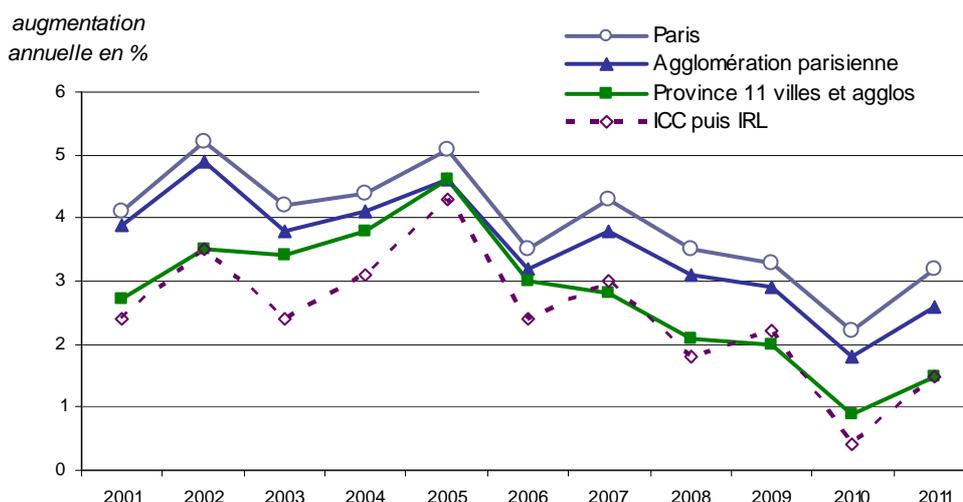
835 € en petite couronne pour 53 m² (15,7 €/m²) et de 776 € en grande couronne pour 60 m² (12,9 €/m²), soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, 909 € pour une surface de 54 m² (16,9 €/m²).

Un marché qui reste tendu

Fortement influencée par les variations de l'indice légal, l'évolution du loyer des locataires stables est passée de + 0,6 % en 2010 à + 1,5 % en 2011.

Parallèlement les hausses pratiquées lors des emménagements ont été du même ordre qu'en 2010, mais avec un contraste important entre la stabilité de la grande couronne et les hausses élevées mesurées en petite couronne et surtout à Paris.

La hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement a ainsi été de 7,3 % dans l'agglomération, avec une progression forte à Paris : + 10,8 % et en petite couronne : + 7,0 % et une quasi stabilité en grande couronne : + 1,9 %.

Graphique n°5 : Evolution des loyers depuis 2001

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

- Les transactions sont restées à un niveau élevé en 2011, après le niveau exceptionnel de 2010, contribuant à la réduction du parc locatif privé, 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 diagnostics obligatoires et la plus grande exigence des locataires quant à l'état intérieur du logement, entraînent le retrait du marché des biens les plus vétustes, 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

- L'attractivité de la région capitale reste forte pour les étudiants et les jeunes actifs en raison notamment de l'amélioration de la situation économique francilienne.
- 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.

Perspectives 2012

Dans un contexte national et mondial morose, l'activité francilienne tourne au ralenti depuis début 2012 et ne serait pas mieux orientée au 2^{ème} semestre selon les conjoncturistes.

Cette atonie de l'activité s'est accompagnée d'une hausse du taux de chômage qui atteint 8,5 % au 2^{ème} trimestre, soit un niveau équivalent au précédent maximum du 4^{ème} trimestre 2009 juste après la crise de 2008-2009. Ce taux reste cependant très inférieur à celui de la France métropolitaine : 9,7 %.

Parallèlement, la baisse sensible du nombre de transactions depuis fin 2011 ne s'est que très partiellement répercutée sur les prix et l'attente des différents acteurs du marché face aux évolutions réglementaires futures ne favorise pas la mobilité au sein du parc locatif privé.

Il est cependant possible de dégager quelques tendances pour l'année en cours.

Du côté des volumes

Une offre insuffisante...

Malgré la morosité économique ambiante, la demande des ménages en quête d'un toit reste élevée, dans un contexte de pénurie locative durable et de manque de dynamisme du marché de l'accession, se traduisant par le maintien dans leur logement locatif de nombreux candidats potentiels à l'accession qui hésitent à sauter le pas espérant de futures baisses de prix.

... malgré les premières livraisons Scellier

Les premières livraisons du dispositif Scellier, si elles contribuent à détendre le marché de certaines localisations sont très insuffisantes face au déficit de logements locatifs accumulé depuis de nombreuses années.

Du côté des prix

Un IRL supérieur à 2 % en moyenne

Les valeurs de l'IRL comprises entre 2,11 % et + 2,24 % sur les 4 trimestres de 2012 vont mécaniquement conduire à une hausse moyenne des loyers des locataires stables un peu supérieure à 2 %.

Des loyers de marché en hausse

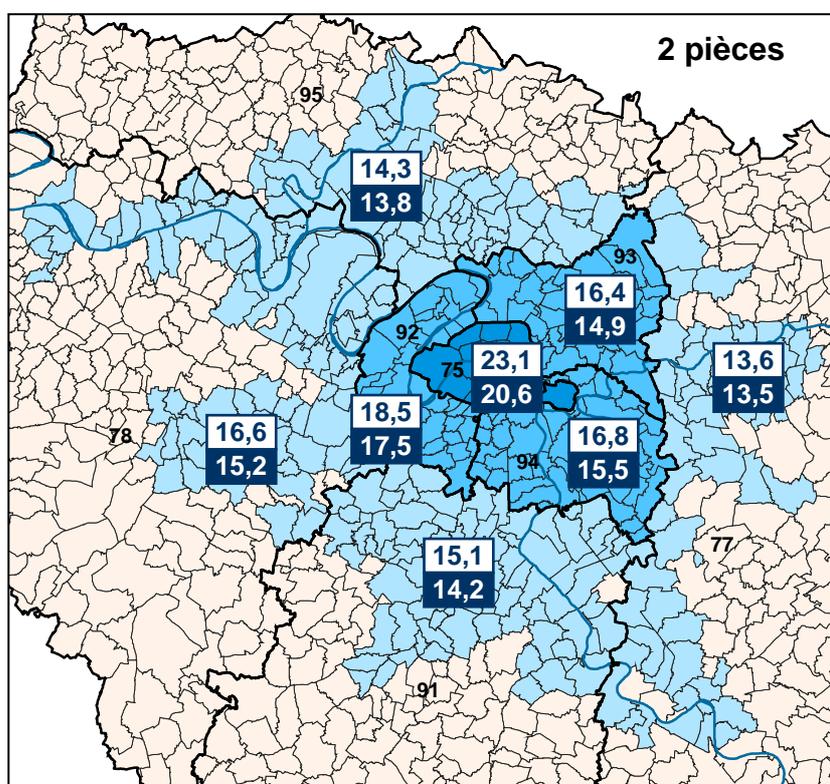
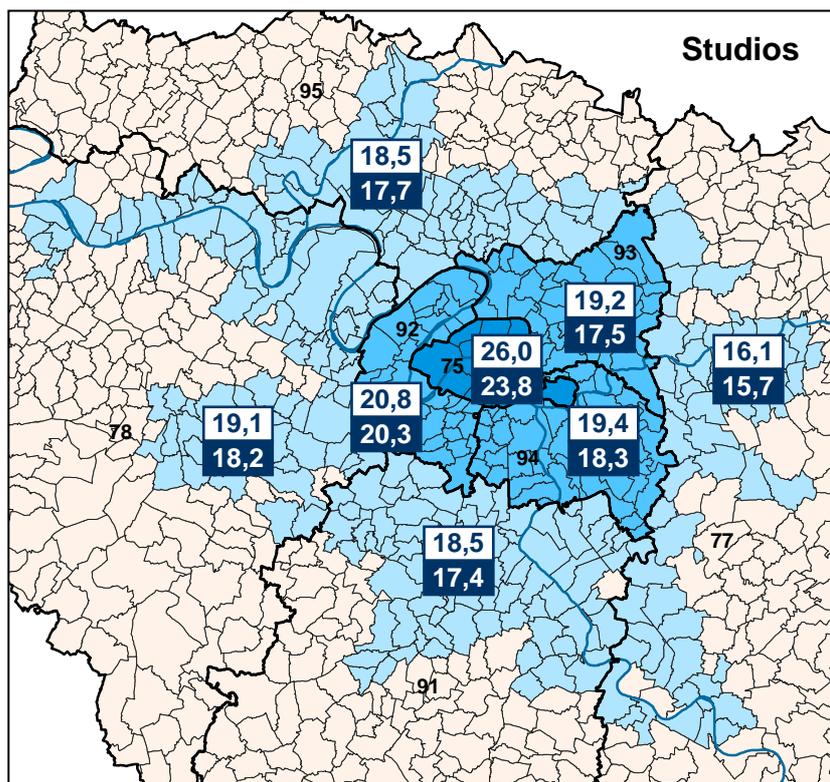
Sur le front des loyers de marché, la pénurie de l'offre face à une demande qui reste importante devrait entraîner des relocations à des niveaux supérieurs à ceux de 2011.

Mais les hausses potentielles vont être contrariées par le décret d'encadrement des loyers de juillet 2012 et par la modeste progression du pouvoir d'achat des ménages, limitant les prétentions des propriétaires lors des emménagements.

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.

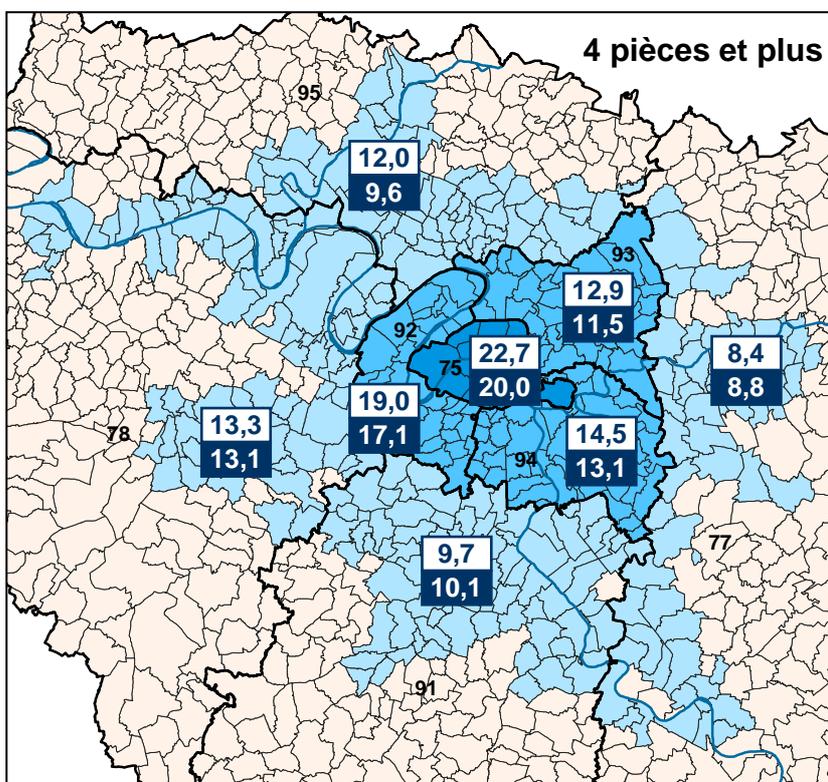
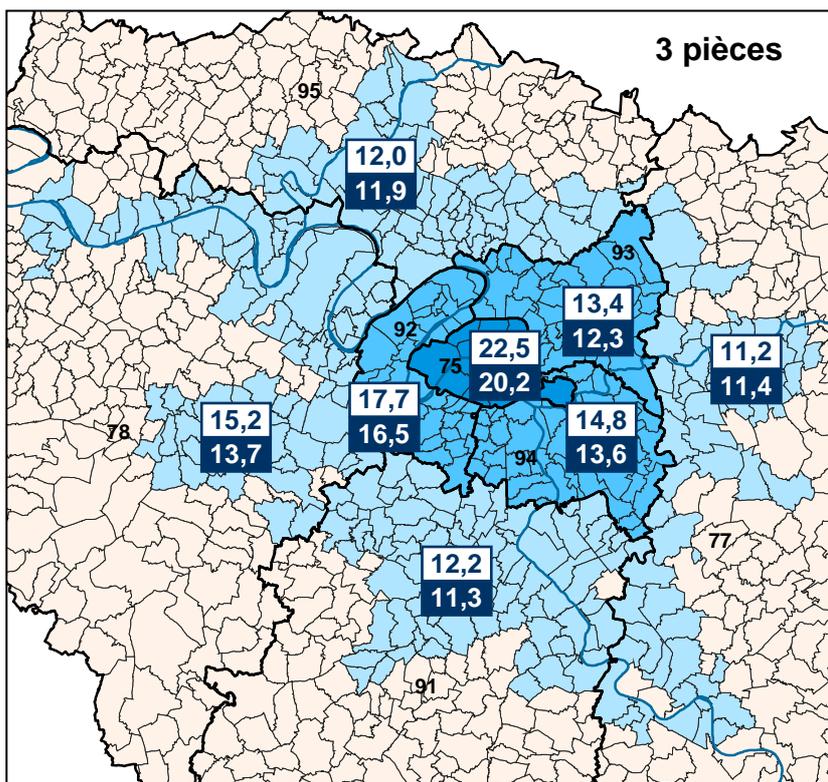
Dans ce contexte de pénurie, si le loyer des locataires stables très majoritairement indexé évoluera en 2012 à un rythme proche de celui de l'IRL soit vraisemblablement de l'ordre de 2 %, il est probable que les emménagements seront dans de nombreux cas l'occasion de hausses bien supérieures notamment dans la partie centrale de l'agglomération, malgré la modération imposée par le décret d'encadrement sur les 5 derniers mois de l'année.

Les loyers au m² des appartements au 1^{er} janvier 2012...



- | | | | |
|-------------|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| 17,6 | Seuls locataires arrivés en 2011 |  | Paris |
| 16,0 | Ensemble des locataires |  | Petite couronne |
| | |  | Grande couronne dans l'agglomération |
| | |  | Grande couronne hors agglomération |

...par département et nombre de pièces (en €)



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

**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 2011 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 (%)	28,9	38,0	19,6	13,3	99,8	NS	100,0
Surface (m ²)	26	42	65	107	51	NS	51
Loyer au 1/1/2012 (€)	627	874	1308	2134	1056	NS	1060
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	23,8	20,6	20,2	20,0	20,8	NS	20,8
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	23,2	35,3	24,0	13,9	96,4	3,6	100,0
Surface (m ²)	28	44	66	96	53	110	55
Loyer au 1/1/2012 (€)	565	773	1080	1640	925	2186	970
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	20,3	17,5	16,5	17,1	17,4	19,9	17,6
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	18,9	35,9	24,2	11,4	90,4	9,6	100,0
Surface (m ²)	27	41	61	78	48	70	50
Loyer au 1/1/2012 (€)	482	615	744	902	658	878	679
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	17,5	14,9	12,3	11,5	13,6	12,6	13,5
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	20,7	34,9	24,8	12,0	92,4	7,6	100,0
Surface (m ²)	29	44	63	84	51	85	53
Loyer au 1/1/2012 (€)	523	675	857	1102	745	1220	781
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	18,3	15,5	13,6	13,1	14,7	14,4	14,7
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	19,5	31,4	22,7	9,3	82,9	17,1	100,0
Surface (m ²)	30	45	64	85	51	94	59
Loyer au 1/1/2012 (€)	472	609	733	754	627	960	684
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	15,7	13,5	11,4	8,8	12,2	10,3	11,7
YVELINES							
Effectif (%)	17,3	27,0	24,1	18,0	86,4	13,6	100,0
Surface (m ²)	29	45	64	96	58	100	64
Loyer au 1/1/2012 (€)	534	689	882	1258	830	1446	914
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	18,2	15,2	13,7	13,1	14,3	14,4	14,4
ESSONNE							
Effectif (%)	18,5	27,2	23,7	15,8	85,2	14,8	100,0
Surface (m ²)	28	43	64	86	54	88	59
Loyer au 1/1/2012 (€)	494	614	727	869	667	969	712
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	17,4	14,2	11,3	10,1	12,4	11,0	12,1
VAL D'OISE							
Effectif (%)	16,0	28,3	27,0	12,8	84,1	15,9	100,0
Surface (m ²)	29	44	61	85	53	84	58
Loyer au 1/1/2012 (€)	517	607	730	820	662	945	707
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	17,7	13,8	11,9	9,6	12,5	11,3	12,2

NS = non significatif

Une comparaison des loyers moyens par département montre que les loyers au m² les plus élevés sont à Paris (20,8 €/m²) et dans les Hauts-de-Seine (17,6 €/m²).

Puis viennent au même niveau, le Val-de-Marne et les Yvelines (14,7 et 14,4 €/m²).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (13,5 €/m²).

En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 11,7 et 12,2 €/m²).

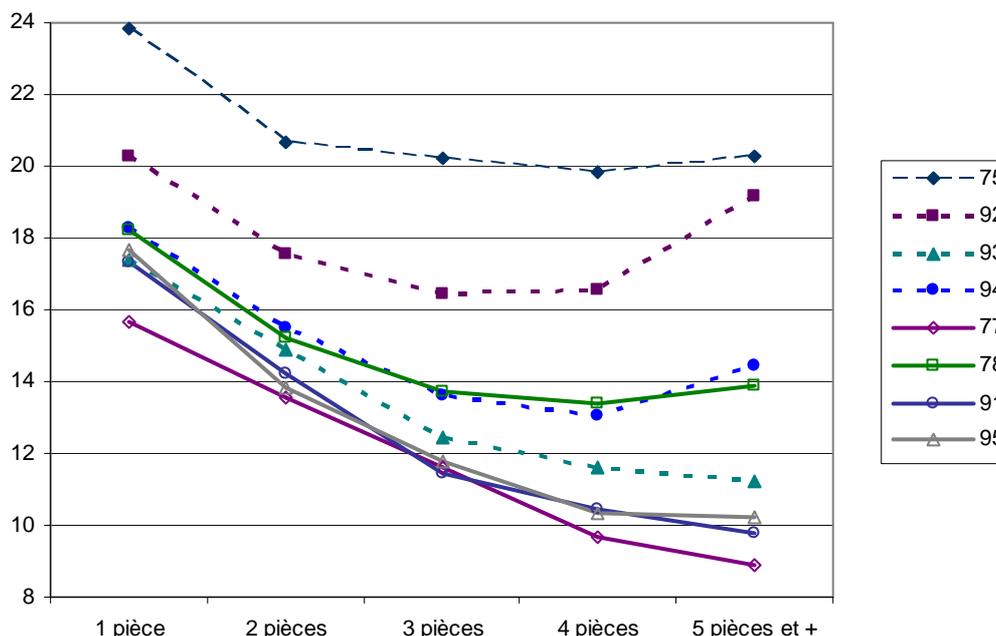
Tableau n°15 :

Loyers des nouveaux emménagés en 2011 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 (%)	34,5	38,4	16,8	10,1	99,8	NS	100,0
Surface (m ²)	25	41	61	107	46	NS	46
Loyer au 1/1/2012 (€)	657	949	1383	2431	1072	NS	1077
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	26,0	23,1	22,5	22,7	23,4	NS	23,4
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	25,2	35,5	26,6	10,5	97,8	2,2	100,0
Surface (m ²)	28	44	65	96	51	143	53
Loyer au 1/1/2012 (€)	589	821	1144	1836	958	2580	994
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	20,8	18,5	17,7	19,0	18,7	18,0	18,6
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	21,1	36,8	27,1	9,0	94,0	6,0	100,0
Surface (m ²)	28	41	61	78	47	61	48
Loyer au 1/1/2012 (€)	534	667	822	1001	714	995	731
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	19,2	16,4	13,4	12,9	15,1	16,4	15,2
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	26,8	41,7	18,4	8,4	95,3	4,7	100,0
Surface (m ²)	28	43	64	87	47	84	48
Loyer au 1/1/2012 (€)	548	713	939	1270	759	1354	787
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	19,4	16,8	14,8	14,5	16,3	16,1	16,3
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	26,4	35,5	17,5	3,3	82,7	17,3	100,0
Surface (m ²)	29	46	66	94	47	78	52
Loyer au 1/1/2012 (€)	472	620	742	795	605	949	665
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	16,1	13,6	11,2	8,4	13,0	12,2	12,8
YVELINES							
Effectif (%)	19,7	29,4	20,6	21,2	90,9	9,1	100,0
Surface (m ²)	29	44	63	96	57	98	61
Loyer au 1/1/2012 (€)	558	729	956	1287	873	1443	925
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	19,1	16,6	15,2	13,3	15,2	14,7	15,2
ESSONNE							
Effectif (%)	21,6	26,5	23,5	15,0	86,6	13,4	100,0
Surface (m ²)	28	42	65	85	52	82	56
Loyer au 1/1/2012 (€)	516	629	794	821	679	974	719
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	18,5	15,1	12,2	9,7	13,0	11,9	12,8
VAL D'OISE							
Effectif (%)	15,4	35,8	30,1	4,2	85,5	14,5	100,0
Surface (m ²)	31	44	61	69	49	89	55
Loyer au 1/1/2012 (€)	571	626	736	825	665	1104	728
Loyer au 1/1/2012 (€/m ²)	18,5	14,3	12,0	12,0	13,6	12,5	13,3

NS = non significatif

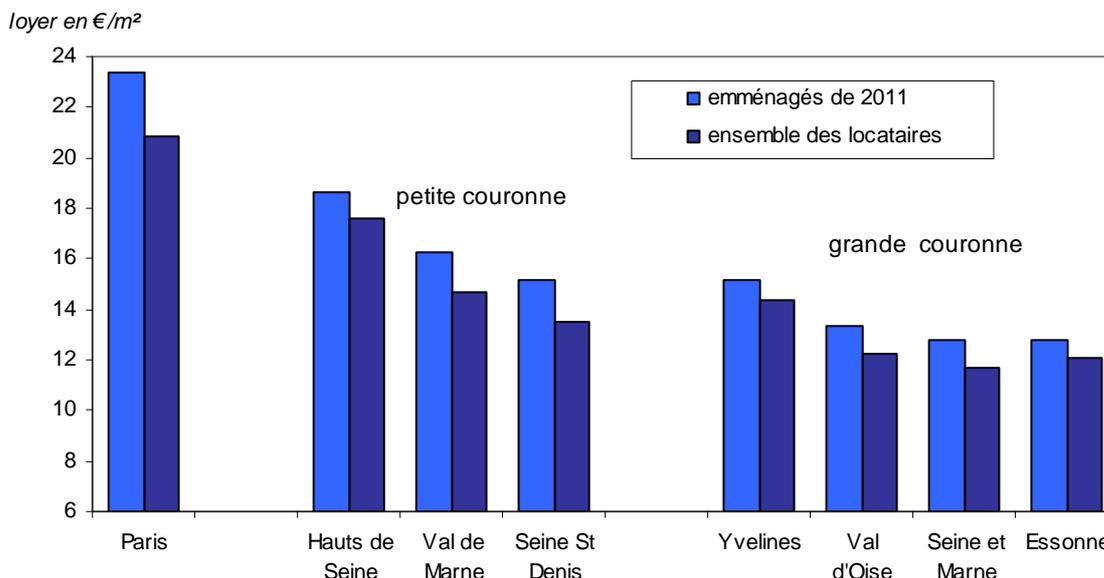
Graphique n° 6 :
Loyers en €/m² par département au 1^{er} janvier 2012 - ensemble des locataires



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 de l'agglomération.

Graphique n° 7 :
Loyer moyen et loyer des emménagés de 2011 par département au 1^{er} janvier 2012



Le loyer moyen au m² est 78 % plus élevé à Paris que dans le département le moins cher de l'agglomération : la Seine-et-Marne. 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 17 et 23 % au-dessus des autres départements.

Les écarts sont évidemment plus accentués si les comparaisons sont effectuées entre zones moins hétérogènes que les départements (cf. graphique 9).

Les loyers des petites surfaces et tout particulièrement des studios sont partout très élevés. En conséquence, pour les petits appartements, le coût de la pièce

supplémentaire est plus élevé dans les deux départements les plus chers que dans les autres.

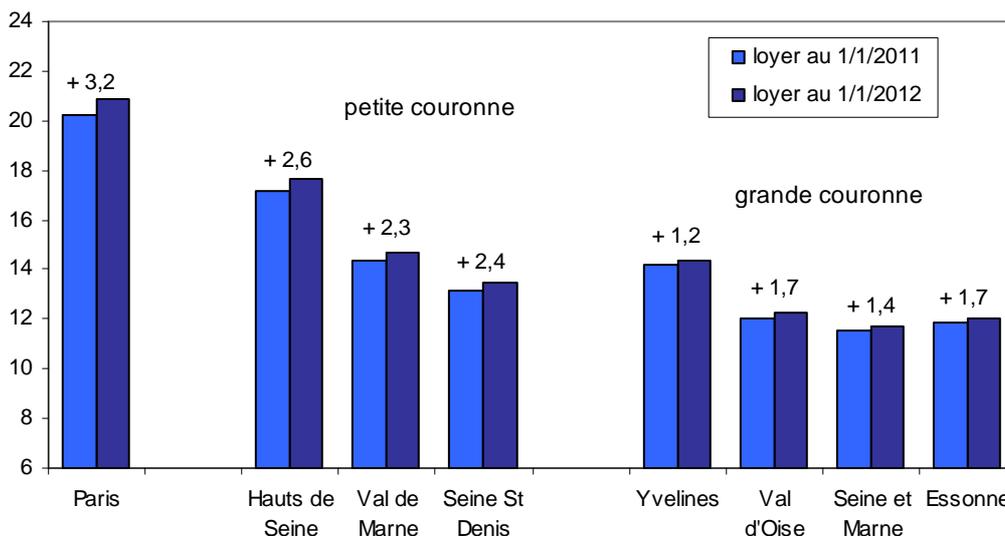
Ceci est vrai pour les locataires souhaitant déménager comme pour les primo locataires (décohabitation...).

**Tableau n°16 :
Coût mensuel de la pièce supplémentaire pour un nouvel emménagé dans un appartement**

En €	75	92	93	94	77	78	91	95
Location d'un deux-pièces au lieu d'un studio	+ 292	+ 232	+ 133	+ 165	+ 148	+ 171	+ 113	+ 55
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 434	+ 323	+ 155	+ 226	+ 122	+ 227	+ 165	+ 110

**Graphique n°8 : Loyer moyen par département de l'ensemble des logements
Variation entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2012**

loyer en €/m² et
évolution en %



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

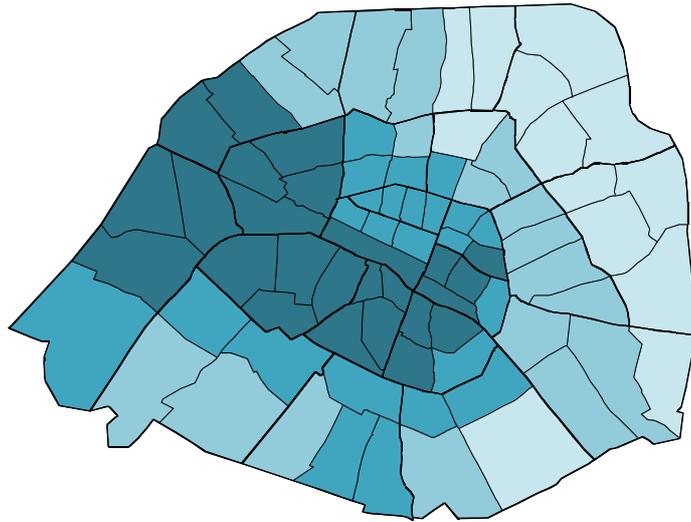
Sans prétendre donner des résultats représentatifs à la commune, le graphique n°9 présente des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, parc moins hétérogène que celui des maisons.

La partition retenue pour l'agglomération est le découpage en zones de prix habituellement

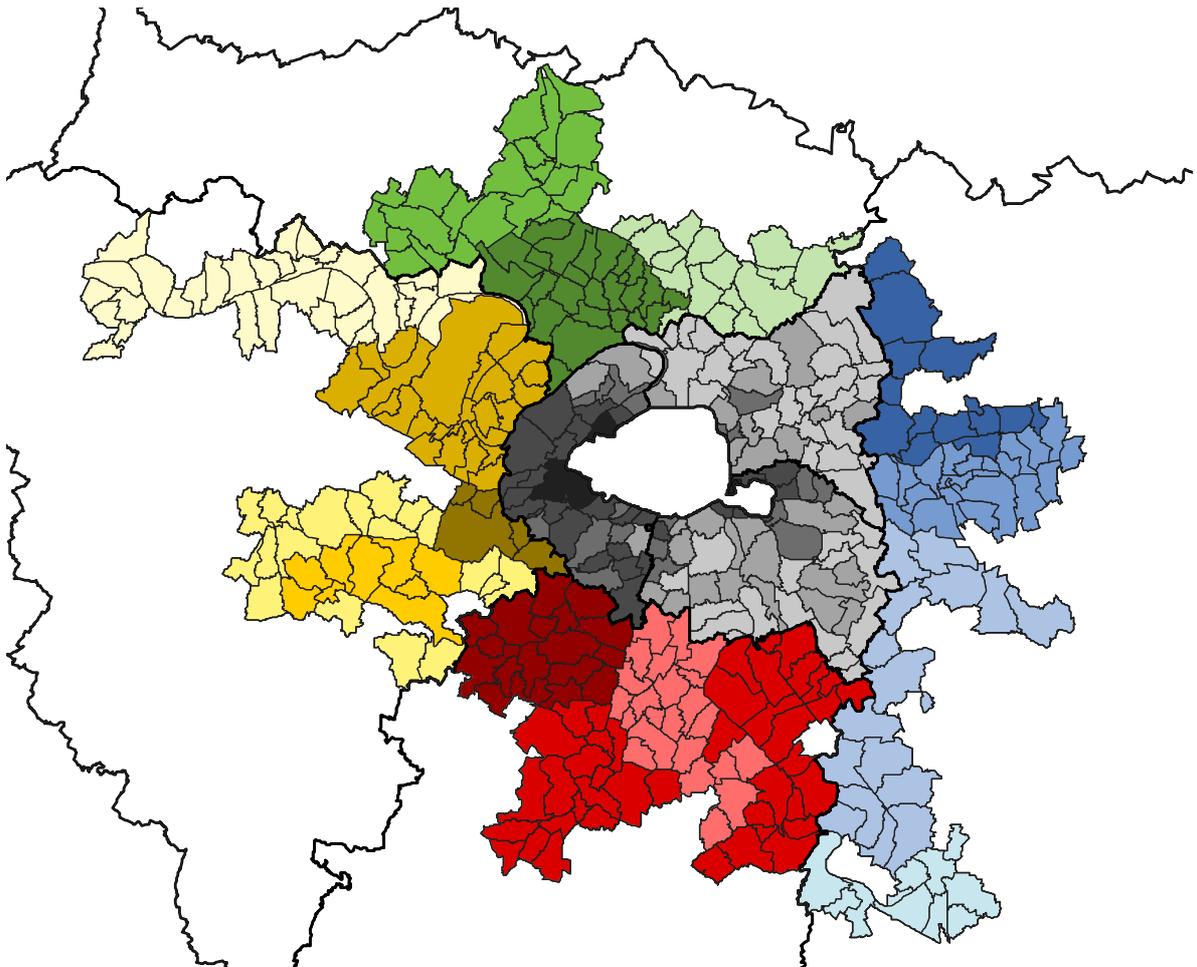
utilisé à l'Olap, et actualisé en 2003, pour Paris et la petite couronne.

En grande couronne, le découpage regroupe des communes voisines selon leurs profils socio-économiques et leurs typologies urbaines. Les structures intercommunales sont également prises en compte.

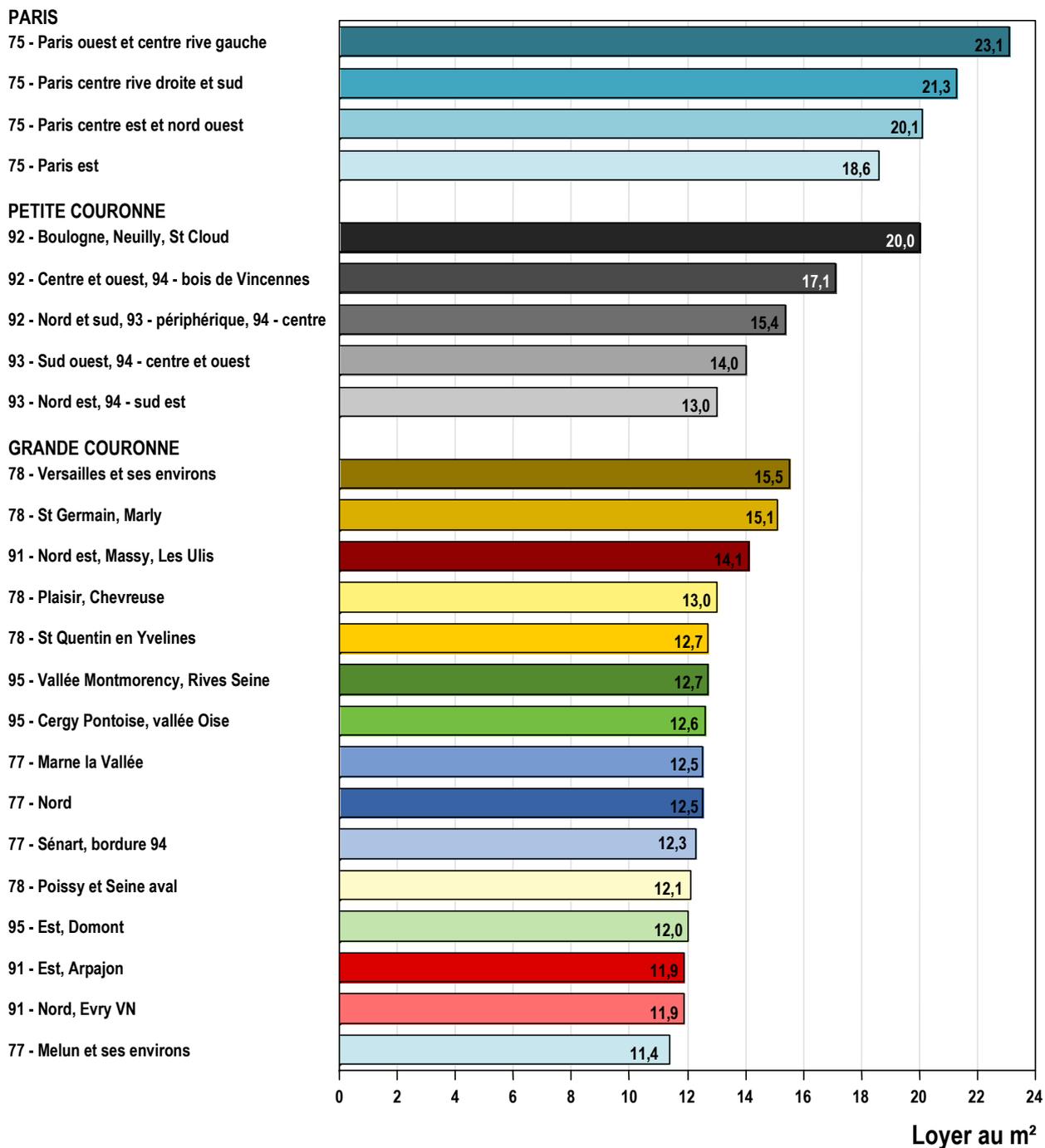
Définition des zones à Paris



Définition des zones en petite et grande couronne



Graphique n°9 :
Loyers moyens au m² des appartements au début 2012 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 25 % plus chères que la zone la moins cotée des Yvelines.

Tableau n°17 :

Loyer moyen par arrondissement à Paris début 2012 - ensemble des locataires

Arrondissement	1 à 4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyer en €/m ²	23,4	23,8	24,7	24,5	23,0	20,6	19,4	20,7	19,2
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m ²	19,8	20,3	21,5	21,4	21,5	19,1	18,3	18,5	20,8

Globalement on observe donc un écart de 28 % 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, 18 % dans l'Essonne et 6 % dans le Val-d'Oise).

Les maisons individuelles constituent un marché très hétérogène.

La part de logements individuels, marginale à Paris, représente en grande couronne 15 % du parc, contre 6,4 % 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, 72 % 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 (130 m² en moyenne). A l'inverse, dans les quatre départements dits « bon marché » de l'agglomération, entre 50 et 60 % des maisons se louent moins de 1000 €. Les Yvelines et le Val-de-Marne sont dans une position intermédiaire.

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 (%)	7	14	7	72	100
Surface moyenne (en m ²)	55	49	80	130	110
Loyer moyen (en €)	630	850	1 157	2 703	2 186
SEINE-SAINT-DENIS					
Effectif (%)	24	45	24	7	100
Surface moyenne (en m ²)	33	69	90	125	70
Loyer moyen (en €)	476	847	1 146	1 496	878
VAL-DE-MARNE					
Effectif (%)	12	26	24	38	100
Surface moyenne (en m ²)	42	69	80	113	85
Loyer moyen (en €)	495	884	1 179	1 717	1 220
TOTAL PETITE COURONNE					
Effectif (%)	16	31	20	33	100
Surface moyenne (en m ²)	38	67	85	123	85
Loyer moyen (en €)	498	857	1 160	2 224	1 315
SEINE-ET-MARNE					
Effectif (%)	17	35	40	8	100
Surface moyenne (en m ²)	64	74	110	156	94
Loyer moyen (en €)	550	860	1 121	1 450	960
YVELINES					
Effectif (%)	14	20	19	47	100
Surface moyenne (en m ²)	57	69	86	133	100
Loyer moyen (en €)	535	833	1 124	2 126	1 446
ESSONNE					
Effectif (%)	24	37	24	15	100
Surface moyenne (en m ²)	53	79	104	140	88
Loyer moyen (en €)	545	853	1 117	1 653	969
VAL-D'OISE					
Effectif (%)	28	25	30	17	100
Surface moyenne (en m ²)	60	73	98	113	84
Loyer moyen (en €)	564	821	1 130	1 422	945
TOTAL GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	21	28	27	24	100
Surface moyenne (en m ²)	58	74	100	132	92
Loyer moyen (en €)	550	843	1 123	1 882	1 110

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 2012 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
2011						
Effectif	26 001	28 994	12 713	4549	3238	75 495
Surface moyenne (m ²)	25	41	61	88	136	46
Loyer au 1/1/2012 en €	657	949	1384	1930	3190	1077
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	26,0	23,1	22,5	21,9	23,5	23,4
Hausse (%)	9,6	11,8	8,9	13,3	11,8	10,8
2009 et 2010						
Effectif	33426	45388	22021	9037	5054	114926
Surface moyenne (m ²)	26	42	66	89	136	50
Loyer au 1/1/2012 en €	650	917	1449	1945	3025	1115
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	25,1	21,7	21,9	21,8	22,2	22,4
Hausse (%)	1,4	1,6	1,4	1,5	1,4	1,5
2006 à 2008						
Effectif	25728	31264	15957	6351	3336	82636
Surface moyenne (m ²)	26	43	65	89	134	49
Loyer au 1/1/2012 en €	625	885	1349	1822	2896	1047
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	23,7	20,4	20,7	20,5	21,7	21,2
Hausse (%)	1,5	1,4	1,5	1,4	1,5	1,4
2002 à 2005						
Effectif	8680	17350	8933	3896	2575	41434
Surface moyenne (m ²)	28	42	65	92	127	54
Loyer au 1/1/2012 en €	600	831	1297	1913	2517	1090
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	21,8	19,6	19,8	20,8	19,9	20,1
Hausse (%)	1,2	1,5	1,6	1,4	1,5	1,5
Avant 2002						
Effectif	18895	25073	17023	8247	6287	75525
Surface moyenne (m ²)	28	43	65	92	135	57
Loyer au 1/1/2012 en €	560	724	1036	1446	2240	958
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	20,1	17,0	16,1	15,7	16,6	16,8
Hausse (%)	1,9	1,7	1,6	2,1	1,8	1,8
Ensemble						
Effectif	112730	148069	76647	32080	20490	390016
Surface moyenne (m ²)	26	42	65	90	134	51
Loyer au 1/1/2012 en €	627	874	1308	1786	2725	1060
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	23,8	20,6	20,2	19,8	20,3	20,8
Hausse (%)	3,3	3,6	2,7	3,2	3,3	3,2

Tableau n°20 :
Loyers moyens en petite couronne au 1^{er} janvier 2012 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
2011						
Effectif	19503	30497	19173	7151	2668	78992
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	83	125	51
Loyer au 1/1/2012 en €	565	745	1009	1299	2304	867
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	20,0	17,4	15,9	15,7	18,4	17,2
Hausse (%)	4,6	7,9	7,8	6,8	5,9	7,0
2009 et 2010						
Effectif	26244	42693	28274	11857	4425	113493
Surface moyenne (m ²)	27	43	63	85	120	52
Loyer au 1/1/2012 en €	539	725	994	1274	1938	853
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	19,8	16,8	15,7	15,0	16,2	16,5
Hausse (%)	1,3	1,4	1,5	0,8	1,6	1,3
2006 à 2008						
Effectif	18207	31451	21826	11087	4021	86592
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	87	101	53
Loyer au 1/1/2012 en €	547	704	891	1272	1625	834
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	19,6	16,2	14,1	14,6	16,1	15,6
Hausse (%)	1,5	1,4	1,4	1,5	1,4	1,4
2002 à 2005						
Effectif	8562	18564	13034	6097	3810	50067
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	80	116	56
Loyer au 1/1/2012 en €	493	685	861	1040	2251	860
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	17,4	15,6	13,7	13,0	19,4	15,4
Hausse (%)	1,1	1,4	1,4	1,4	1,2	1,3
Avant 2002						
Effectif	13578	22294	21200	9256	4528	70856
Surface moyenne (m ²)	29	43	64	82	111	56
Loyer au 1/1/2012 en €	473	604	808	960	1650	753
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	16,4	14,0	12,6	11,7	14,9	13,4
Hausse (%)	1,5	1,4	1,7	1,7	1,6	1,6
Ensemble						
Effectif	86094	145499	103507	45448	19452	400000
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	84	114	53
Loyer au 1/1/2012 en €	532	701	920	1182	1918	835
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	19,0	16,2	14,5	14,1	16,9	15,7
Hausse (%)	2,1	2,8	2,7	2,2	2,1	2,5

Tableau n°21 :
Loyers moyens en grande couronne au 1^{er} janvier 2012 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
2011						
Effectif	12048	18878	15087	7476	5002	58491
Surface moyenne (m ²)	29	43	64	84	115	57
Loyer au 1/1/2012 en €	530	661	835	1045	1344	786
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	18,3	15,2	13,2	12,4	11,6	13,8
Hausse (%)	2,4	2,5	3,9	2,4	-3,6	1,9
2009 et 2010						
Effectif	12 000	20 361	16 288	7674	4692	61 015
Surface moyenne (m ²)	29	44	63	83	123	57
Loyer au 1/1/2012 en €	512	643	789	987	1653	777
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	17,8	14,5	12,5	12,0	13,5	13,6
Hausse (%)	1,1	1,1	1,2	1,2	1,4	1,2
2006 à 2008						
Effectif	7552	12 194	12 500	6436	4840	43 522
Surface moyenne (m ²)	29	45	64	85	122	62
Loyer au 1/1/2012 en €	504	634	824	962	1433	803
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	17,4	14,1	12,9	11,4	11,7	13,0
Hausse (%)	1,4	1,2	1,2	1,4	1,3	1,3
2002 à 2005						
Effectif	2929	4910	6239	3750	2309	20 137
Surface moyenne (m ²)	30	45	64	84	123	65
Loyer au 1/1/2012 en €	488	613	792	954	1317	795
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	16,4	13,6	12,3	11,4	10,7	12,2
Hausse (%)	1,6	1,3	1,2	1,2	1,3	1,3
Avant 2002						
Effectif	5152	8443	11 247	7666	4363	36 871
Surface moyenne (m ²)	31	45	65	83	121	66
Loyer au 1/1/2012 en €	470	578	674	806	1195	713
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	15,3	12,9	10,3	9,7	9,9	10,8
Hausse (%)	1,6	1,4	1,5	1,5	1,6	1,5
Ensemble						
Effectif	39 681	64 786	61 361	33 002	21 206	220 036
Surface moyenne (m ²)	29	44	64	84	121	60
Loyer au 1/1/2012 en €	509	636	787	950	1399	776
Loyer au m ² au 1/1/2012 en €	17,4	14,4	12,3	11,4	11,6	12,9
Hausse (%)	1,7	1,6	1,9	1,6	0,2	1,4

MISE EN PERSPECTIVE DE LA TENSION DU MARCHÉ

Dans ce paragraphe, le loyer de marché de chaque année a été actualisé en euros 2012 : on suppose pour cela que tous les emménagés de chaque année restent dans leur logement et que leur loyer a subi annuellement l'indexation légale (ICC puis IRL). On obtient ainsi le loyer qu'auraient probablement payé ces locataires début 2012 si aucun n'avait déménagé.

Ce calcul permet de comparer (début 2012) le loyer actualisé des générations successives d'emménagés et le loyer de marché actuel.

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...

Il apparaît dans la 1^{ère} partie de la période étudiée un cycle assez marqué, de 1989 à 1998, suivi d'un deuxième cycle, interrompu en 2006 par une reprise continue de la hausse, malgré le palier de 2009 constaté à Paris.

Selon cette approche, en 20 ans, le loyer de marché a augmenté, de 23 % à Paris et de

19 % en petite couronne. Malgré des fluctuations annuelles importantes, l'écart entre Paris et la petite couronne tend à se creuser depuis 2006 pour atteindre 36 % en 2011.

A titre de comparaison, sur la même période, la progression du pouvoir d'achat³ national par personne est de 28 % mais de seulement 13 % par ménage.

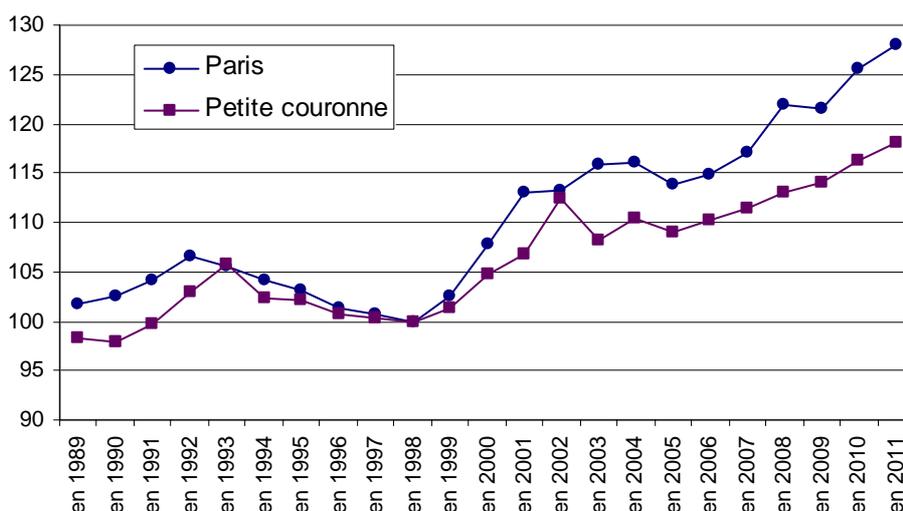
Les loyers à Paris et en petite couronne ont eu, hors indexation légale, une évolution supérieure, de respectivement 10 et 6 %, à celle du pouvoir d'achat des ménages.

Cet écart est un élément d'explication de l'augmentation du taux d'effort des ménages locataires ou dépense logement (comme le soulignent les enquêtes logements successives de l'INSEE).

Deux autres facteurs d'aggravation du taux d'effort des ménages franciliens peuvent être évoqués : le différentiel d'évolution sur 20 ans entre l'indice des prix d'une part (+ 36 %) et l'indice des loyers (+ 47 %) et la progression du pouvoir d'achat des seuls ménages locataires d'Ile-de-France qui n'a pas nécessairement atteint celle constatée au niveau national.

³ Source INSEE – Comptes nationaux

Graphique n°10 : Loyer début 2012 des générations successives d'emménagés (n'ayant pas ultérieurement déménagé) – base 100 en 1998



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2012 des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé début 2012 des emménagés de 2011

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année depuis 2001, l'Olap a effectué en début d'année, une enquête sur l'évolution des loyers au cours de l'année précédente, dans le secteur locatif privé libre (hors loi de 1948 et hors meublés) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone.

Les 12 710 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 390 000 logements à Paris, 400 000 logements en petite couronne et 220 000 en grande couronne, ce qui correspond à un taux de sondage moyen de 1/79^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 15 % 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 cette année 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 l'année précédente est réutilisé pour l'année en cours en l'actualisant à partir des sources disponibles les plus récentes (RGP, enquête logement, construction neuve, Filocom). En 2012, l'Olap a ainsi revu ses échantillons d'après les résultats du Recensement de la Population de 2008 et adapté son champ géographique au nouveau périmètre de l'agglomération publié par l'INSEE.

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, lors de deux 1^{ers} janvier successifs. 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 l'année précédente et repris pour l'enquête-retour de l'année 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 2012.

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 2011, 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 2012.

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 2011 et encore inoccupés au 1^{er} janvier 2012 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1^{er} janvier 2012 par analogie avec ceux des logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2011.

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.

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.

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 2011, 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 utilisée est la méthode dite « CALMAR » mise 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 2011, compte tenu des biais possibles dans l'observation particulièrement délicate de ces situations.

En 2012, la mise à disposition des résultats du recensement de la population de 2008 (RP2008) nous a conduit à actualiser les marges de redressement statistique des enquêtes loyer de l'Olap. En effet, le recensement de 2008 fournit pour chaque commune les effectifs de logements locatifs non HLM ainsi que leurs principales caractéristiques : nombre de pièces, époque de construction...

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 2002 et 2006 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.

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.

Les Recensements de la Population, les Enquêtes Logement ainsi que le fichier FILOCOM donnent des informations a posteriori sur le nombre de ménages emménagés une année donnée, et permet donc d'avoir une indication sur une mobilité annuelle. Ces fichiers fournissent aussi des informations 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 la Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne 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 (4 478 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 90 correspondant à 4 422 enquêtes utiles.

En grande couronne, le nombre d'enquêtes effectuées est de 3 810 pour représenter 220 000 logements, soit une pondération moyenne de 58.

REMARQUES

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.

Les effectifs de logements locatifs présentés dans les tableaux 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.

CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS EN 2011

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 2011, du décret n°2011-1017¹⁰ relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris.

En 2012, ce dernier est amendé par le décret n°2012-894. Non limité au renouvellement de bail, ce décret concerne aussi les relocations. Son champ géographique s'étend en outre à 26 agglomérations en métropole en plus de celle de Paris et onze agglomérations en outre mer.

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 Référence des Loyers (IRL)
remplace l'Indice du Coût de la 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 février 2008,
Le mode de calcul de l'Indice de Référence
des Loyers (IRL) est modifié.

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 26 août 2011. Ce décret est remplacé à compter du 20 juillet 2012 par le décret n°2012-894.