

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

**Évolution en 2013
Et niveau au 1^{er} janvier 2014**

L'Olap présente pour la première fois dans son dossier annuel quelques résultats sur l'ensemble de la région. Toutefois, pour permettre des comparaisons avec les années précédentes, les résultats de l'agglomération sont systématiquement indiqués et la présentation du document est proche de celle des années précédentes.

Collecte, traitement des données et résultats conformes à la méthodologie ayant fait l'objet de l'avis du Cnis du 27 mars 2013 sur la qualité de la production statistique de l'Olap.

Consulter l'avis du Cnis :

http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/docs_information/communication_externe/Cnis-avis-officiel.pdf

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 couronne avec l'essor de l'urbanisation et grâce aux incitations fiscales en faveur de l'investissement dans l'immobilier locatif.

Depuis maintenant plus d'une décennie, l'Olap observe les loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne au sens du recensement général de la population de 1999, et depuis 2013, sur l'ensemble de la région.

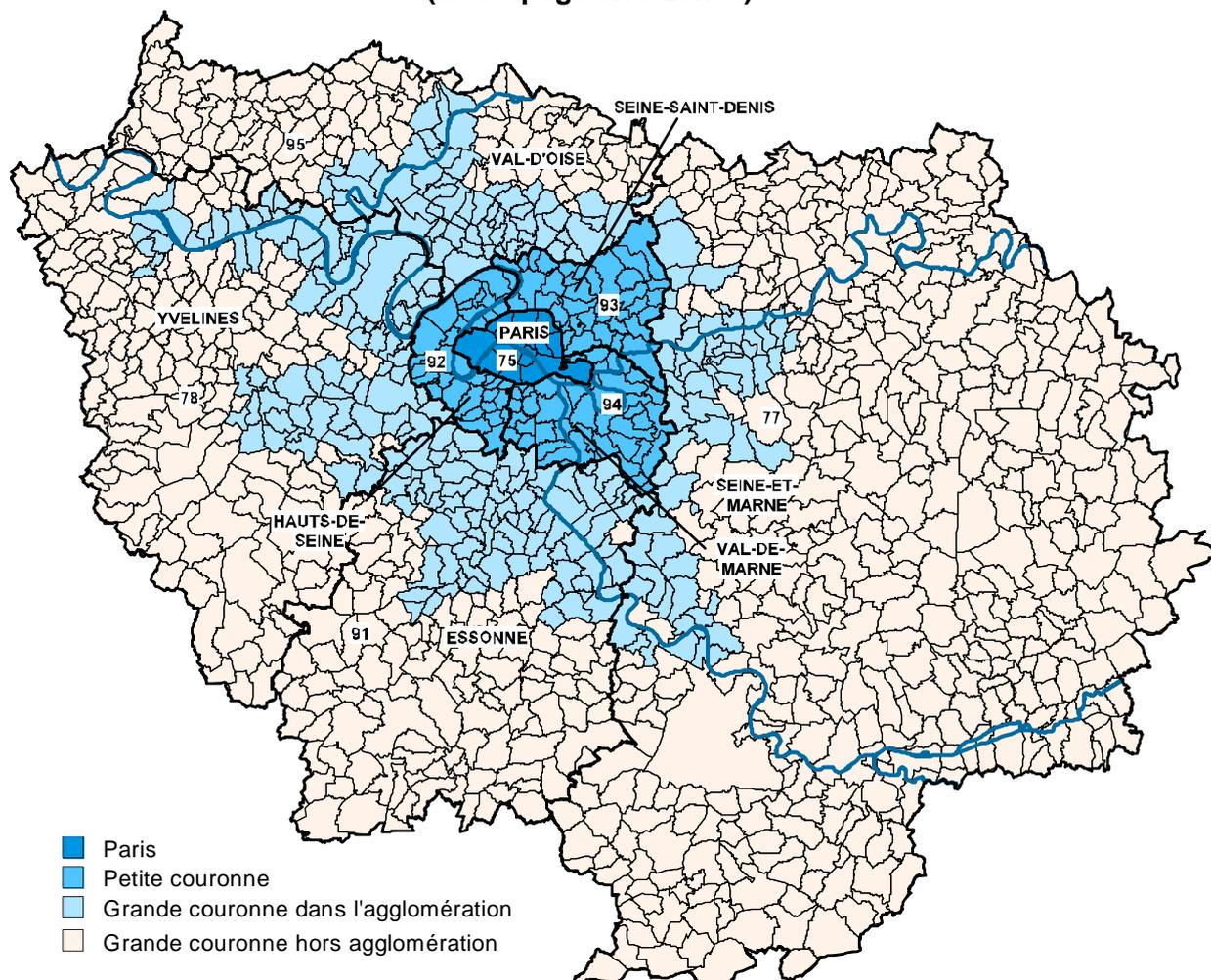
Pour mémoire, jusqu'en 2000 le champ d'observation de l'Olap était limité à Paris et 114 communes d'Ile-de-France¹.

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 depuis 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 Filocom de la DGFIP.

Cette estimation est indispensable pour le traitement statistique effectué sur les données

brutes (cf. méthodologie en annexe de cette partie).

En 2014, l'estimation a été actualisée avec les résultats du recensement rénové de 2010 et ceux de Filocom pour les époques de construction avec un alignement sur celles retenues par Eurostat².

² Les tableaux par époque de construction ne sont donc pas comparables à ceux des années précédentes.

Tableau n°1 :

Parc locatif privé à loyer libre de la région Ile-de-France en janvier 2014

	Nombre de logements *	Part dans l'agglomération (%)	Part dans la région (%)
Paris	390 000	38,2	35,7
Petite couronne	400 000	39,2	36,6
Grande couronne dans l'agglomération	230 000	22,6	21,0
Agglomération parisienne	1 020 000	100,0	93,3
<i>Par département dans l'agglomération</i>			
<i>Hauts-de-Seine</i>	<i>171 875</i>	<i>16,8</i>	<i>15,7</i>
<i>Seine-Saint-Denis</i>	<i>116 255</i>	<i>11,4</i>	<i>10,7</i>
<i>Val-de-Marne</i>	<i>111 870</i>	<i>11,0</i>	<i>10,2</i>
<i>Seine-et-Marne</i>	<i>38 290</i>	<i>3,8</i>	<i>3,5</i>
<i>Yvelines</i>	<i>78 255</i>	<i>7,7</i>	<i>7,1</i>
<i>Essonne</i>	<i>60 300</i>	<i>5,9</i>	<i>5,5</i>
<i>Val-d'Oise</i>	<i>53 155</i>	<i>5,2</i>	<i>4,9</i>
Hors agglomération	73 500		6,7
<i>Seine-et-Marne</i>	<i>42 165</i>		<i>3,8</i>
<i>Yvelines</i>	<i>12 315</i>		<i>1,1</i>
<i>Essonne</i>	<i>11 570</i>		<i>1,1</i>
<i>Val-d'Oise</i>	<i>7 450</i>		<i>0,7</i>
Ensemble de la région	1 093 500		100,0

* Estimation Olap

Les nouvelles époques de construction

Les époques de construction désormais retenues par Eurostat et donc par l'Insee sont les suivantes : avant 1919, 1919-1945, 1946-1970, 1971-1990, 1991-2005, après 2005. Pour faciliter ses traitements (pondération en particulier) et les comparaisons avec des sources officielles, les époques de construction de l'Olap s'alignent autant que faire se peut sur celles de l'Insee.

En raison de la structure du parc locatif de la région, les époques utilisées par l'Olap à partir de 2014 sont : avant 1946, 1946-1970, 1971-1990, après 1990.

Pour mémoire, les époques précédentes étaient : avant 1949, 1949-1974, 1975-1989, depuis 1990.

Caractéristiques du parc

La taille des logements

La taille moyenne des logements du secteur locatif privé augmente avec l'éloignement au centre : leur superficie moyenne est ainsi de 50 m² à Paris, 52 m² en petite couronne et, en grande couronne, de 59 m² dans l'agglomération et 66 m² hors agglomération.

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

L'époque de construction

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

Le parc locatif privé parisien date pour près des trois quarts 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-dix dernières années sont plus représentées en petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal, avec toutefois une réduction des surfaces par pièce sur les livraisons les plus récentes.

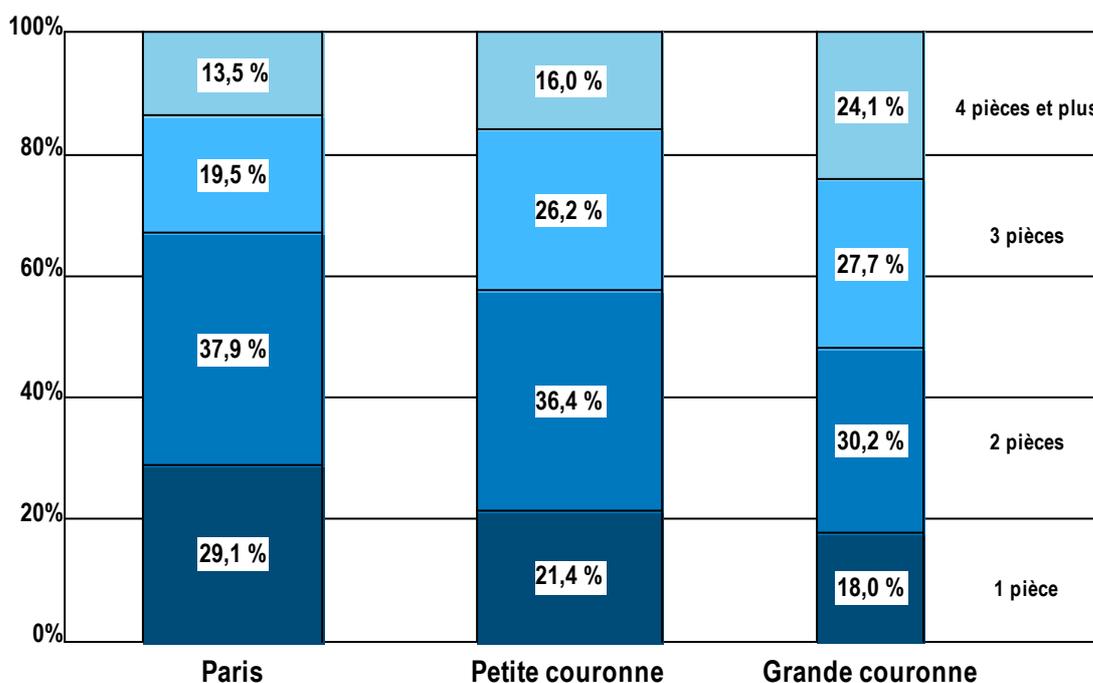
Le type d'habitat

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) dans l'agglomération et un sur 3 (36 %) hors agglomération, 65 % des maisons en location ont quatre pièces et plus contre seulement 15 % des appartements.

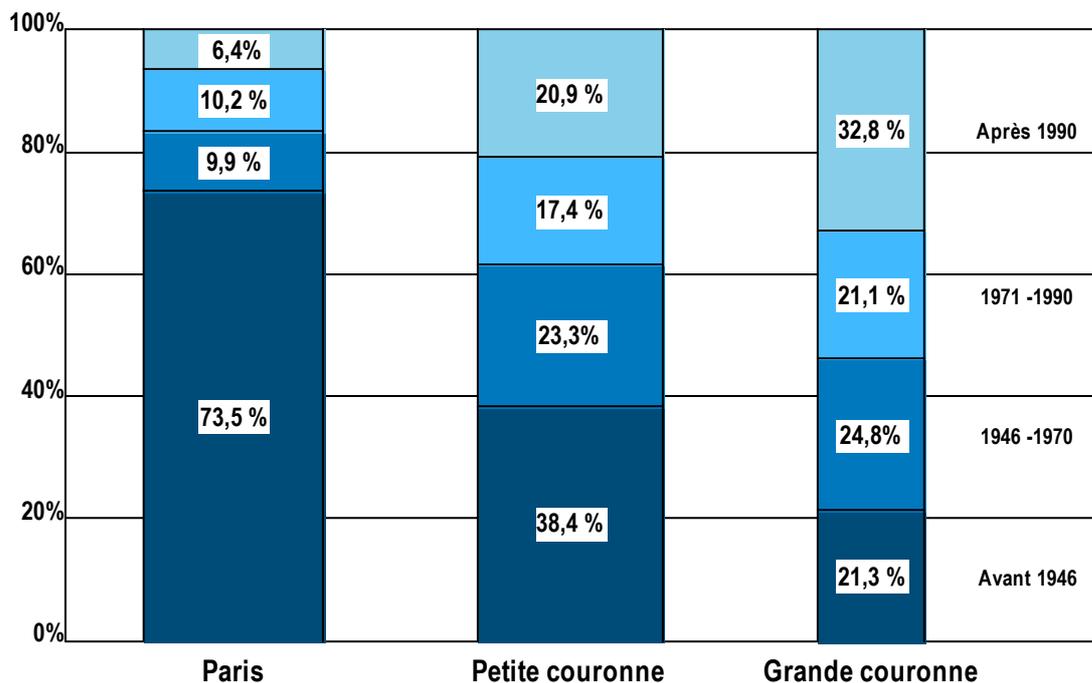
Structure du parc locatif privé de l'agglomération parisienne

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



Structure du parc locatif privé de l'agglomération parisienne

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 DANS L'AGGLOMÉRATION

2,3 % de hausse moyenne en 2013

En 2013, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 2,7 % à Paris, de 1,8 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 2,1 % en grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise), soit 2,3 % en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération.

Cette évolution globale est en repli sur celle de 2012 (+ 2,8 %). Depuis 2001, seule 2010 a affiché une évolution inférieure (+ 1,8%). Elle reste toutefois supérieure à celle de l'indice

des prix à la consommation³ sur la même période : 0,6 %.

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.

³ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2012 et décembre 2013.

Tableau n°2 :

Evolution moyenne annuelle des loyers dans l'agglomération parisienne depuis 2001

En %	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hausse annuelle (ensemble des loyers)													
Paris	4,1	5,2	4,2	4,4	5,1	3,5	4,3	3,5	3,3	2,2	3,2	3,3	2,7
Petite couronne*	3,8	4,8	3,4	3,9	4,4	2,9	3,6	2,8	2,9	1,6	2,5	2,6	1,8
Grande couronne	3,7	4,4	3,5	4,0	4,0	3,0	3,1	2,5	1,9	1,3	1,4	1,8	2,1
Agglomération	3,9	4,9	3,8	4,1	4,6	3,2	3,8	3,1	2,9	1,8	2,6	2,8	2,3
Contribution à la hausse d'ensemble													
• de l'indexation sur l'ICC /IRL**													
Paris	1,5	2,4	1,5	2,0	2,9	1,5	1,9	1,1	1,3	0,2	1,0	1,4	1,0
Petite couronne*	1,5	2,3	1,5	1,9	2,8	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2	0,9	1,3	0,8
Grande couronne		1,4	1,1	1,3	1,8	1,1	1,5	1,0	1,1	0,2	0,7	0,8	0,5
Agglomération		2,2	1,2	1,9	2,6	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2	0,9	1,2	0,8
• des emménagements													
Paris	2,2	2,3	2,1	1,8	1,7	1,5	1,8	1,8	1,5	1,8	2,0	1,5	1,4
Petite couronne*	2,0	2,2	1,6	1,5	1,1	1,0	1,4	1,3	1,3	1,2	1,4	0,9	0,7
Grande couronne	2,4	2,1	2,0	1,8	1,5	1,5	1,4	1,3	0,7	0,9	0,5	0,5	1,3
Agglomération	2,2	2,2	1,9	1,7	1,5	1,3	1,6	1,6	1,3	1,4	1,5	1,1	1,1
Indices													
• ICC/IRL moyen**	2,4	3,5	2,4	3,1	4,3	2,4	3,0	1,8	2,2	0,4	1,5	2,1	1,5
• Indice des prix à la consommation***	1,5	2,1	1,7	1,8	1,5	1,6	2,5	1,1	0,6	1,6	2,3	1,2	0,6
Hausse liée à un changement de locataire (relocation)													
Paris	10,3	11,2	9,9	8,1	7,5	6,9	8,3	8,3	7,5	8,3	8,6	8,0	6,5
Petite couronne*	8,2	9,1	7,4	6,5	4,5	4,8	5,2	5,2	5,2	4,2	5,5	5,0	2,4
Grande couronne		7,1	6,8	5,5	4,2	5,4	5,0	5,1	2,5	3,3	1,6	1,6	4,6
Agglomération		9,5	8,3	6,9	5,7	5,9	6,4	6,4	5,5	5,7	5,8	5,4	4,7

* 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 2013 et de celles intervenant lors des emménagements.

Le loyer des locataires stables, du fait d'une moindre hausse de l'IRL en 2013 contribue

autant à la hausse que celui des locataires mobiles.

En 2013, le loyer des logements ayant changé de locataire a ainsi augmenté de 5,2 % sur l'ensemble de l'agglomération (+ 5,5 % en 2012).

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 2013.

Tableau n°3 :

Evolution des loyers en 2013 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne

	2013						2012 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement dans l'année	20,0	46	22,6	24,2	+ 7,1	+ 1,4	18,0	+ 8,5	+ 1,5
Expiration du bail dans l'année	19,9	50	20,5	20,9	+ 1,8	+ 0,3	17,9	+ 2,3	+ 0,4
Bail en cours	60,1	51	21,6	21,9	+ 1,6	+ 1,0	64,1	+ 2,2	+ 1,4
Ensemble	100,0	50	21,6	22,1	+ 2,7	+ 2,7	100,0	+ 3,3	+ 3,3
PETITE COURONNE									
Emménagement dans l'année	20,5	49	17,0	17,6	+ 3,3	+ 0,7	18,9	+ 5,0	+ 0,9
Expiration du bail dans l'année	20,8	53	15,1	15,3	+ 1,4	+ 0,3	18,2	+ 2,2	+ 0,4
Bail en cours	58,7	54	15,6	15,9	+ 1,4	+ 0,9	62,9	+ 2,0	+ 1,3
Ensemble	100,0	53	15,8	16,1	+ 1,8	+ 1,8	100,0	+ 2,6	+ 2,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement dans l'année	28,0	56	13,8	14,4	+ 4,5	+ 1,3	25,7	+ 1,8	+ 0,5
Expiration du bail dans l'année	15,8	62	12,4	12,5	+ 1,3	+ 0,2	16,3	+ 1,7	+ 0,3
Bail en cours	56,2	59	13,1	13,2	+ 1,1	+ 0,6	58,0	+ 1,8	+ 1,0
Ensemble	100,0	59	13,2	13,4	+ 2,1	+ 2,1	100,0	+ 1,8	+ 1,8
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement dans l'année	22,0	50	17,8	18,7	+ 5,2	+ 1,1	20,0	+ 5,5	+ 1,1
Expiration du bail dans l'année	19,3	54	16,5	16,8	+ 1,6	+ 0,3	17,7	+ 2,2	+ 0,4
Bail en cours	58,7	54	17,3	17,5	+ 1,4	+ 0,9	62,3	+ 2,1	+ 1,3
Ensemble	100,0	53	17,2	17,6	+ 2,3	+ 2,3	100,0	+ 2,8	+ 2,8

934 € de loyer mensuel moyen soit 17,6 €/m²

Le loyer mensuel moyen au m² hors charges est au 1^{er} janvier 2014 de 22,1 € à Paris, de 16,1 € en petite couronne, et de 13,4 € en grande couronne, soit 17,6 € en moyenne dans l'agglomération.

D'un montant de 934 € en moyenne dans l'agglomération, le loyer mensuel atteint 1 109 € à Paris, 846 € en petite couronne et 790 € en grande couronne.

Le loyer mensuel moyen de cette zone n'est ainsi inférieur que de 7 % à celui de la petite couronne (contre 24 % entre la petite couronne et Paris), mais pour une surface nettement plus grande (6 m² de plus). L'éloignement permet donc d'augmenter la surface du logement plus que de réduire le budget « loyer ».

En grande couronne hors agglomération, le loyer moyen est de 719 € pour 66 m². Le loyer moyen de la région s'établit à 919 € pour 54 m², soit 17,1 €/m².

EMMÉNAGEMENTS EN 2013 DANS L'AGGLOMÉRATION

Le loyer de marché à 18,7 €/m² en moyenne

Le loyer des emménagés de 2013 (appelé aussi loyer de marché) est en moyenne de 18,7 €/m² dans l'agglomération parisienne en

janvier 2014, soit proche de celui de l'année précédente (18,6 €/m²).

Il atteint 24,2 €/m² à Paris, 17,6 €/m² en petite couronne, et 14,4 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 4 :

Loyers moyens en janvier 2014 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 2014	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés en 2013	26,6	24,3	22,6	24,4	22,9	24,2
Emménagés depuis plus de 10 ans	21,8	18,5	17,2	16,9	17,5	18,1
Ensemble des logements	25,4	22,4	21,1	21,3	20,9	22,1
PETITE COURONNE						
Emménagés en 2013	21,2	18,1	16,3	15,3	16,9	17,6
Emménagés depuis plus de 10 ans	18,1	15,1	13,1	12,0	14,4	13,9
Ensemble des logements	20,0	16,9	15,1	14,0	15,9	16,1
GRANDE COURONNE						
Emménagés en 2013	18,9	15,9	13,8	13,0	12,3	14,4
Emménagés depuis plus de 10 ans	16,1	13,2	10,7	10,2	10,8	11,3
Ensemble des logements	17,9	15,2	12,9	11,6	12,0	13,4
AGGLOMÉRATION PARISIENNE						
Emménagés en 2013	22,9	19,7	17,0	16,4	17,2	18,7
Emménagés depuis plus de 10 ans	19,6	16,3	14,0	12,7	15,1	15,0
Ensemble des logements	22,0	18,7	16,4	15,3	17,0	17,6

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 7 % de l'offre en 2013.

Les relocations ont été l'occasion d'une hausse moyenne de loyer (écart entre le loyer du précédent locataire et celui du nouveau) de 4,7 % dans l'agglomération : 6,5 % à Paris, 2,4 % en petite couronne et 4,6 % en grande couronne.

Tableau n°5 :

Relocations en 2013 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne

	Relocations de l'année 2013					2012 (rappel)		2011 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	7,4	59	24,6	22,5	- 8,7	8,7	- 6,3	5,8
Même loyer	4,5	34	25,2	25,2	0,0	4,2	0,0	6,3
Indexation IRL*	34,6	42	23,5	23,9	+ 1,4	23,6	+ 1,5	17,0
Autre hausse**	40,3	48	22,4	24,8	+ 10,8	51,0	+ 10,5	58,3
Travaux***	13,2	49	19,4	23,4	+ 20,6	12,5	+ 26,9	12,6
Ensemble des relocations	100,0	46	22,6	24,1	+ 6,5	100,0	+ 8,0	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	23,8	53	17,9	17,4	- 2,9	10,2	- 5,8	11,9
Même loyer	4,8	50	16,7	16,7	0,0	12,6	0,0	10,6
Indexation IRL*	33,4	49	16,7	16,9	+ 1,1	29,2	+ 1,4	17,7
Autre hausse**	34,4	44	16,9	18,1	+ 7,0	37,9	+ 8,6	51,6
Travaux***	3,6	52	16,2	19,2	+ 18,9	10,1	+ 21,3	8,2
Ensemble des relocations	100,0	48	17,1	17,5	+ 2,4	100,0	+ 5,0	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	27,0	56	14,9	13,4	- 9,8	29,6	- 11,1	31,3
Même loyer	7,0	51	14,9	14,9	0,0	17,6	0,0	16,5
Indexation IRL*	21,0	56	13,7	14,0	+ 1,6	12,5	+ 1,5	11,8
Autre hausse**	42,7	56	13,1	15,1	+ 14,9	33,8	+ 11,1	35,9
Travaux***	2,3	92	11,2	15,0	+ 34,0	6,5	+ 25,0	4,5
Ensemble des relocations	100,0	56	13,8	14,4	+ 4,6	100,0	+ 1,6	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	18,9	55	17,7	16,5	- 6,5	14,8	- 8,5	15,0
Même loyer	5,3	46	17,9	17,9	0,0	10,9	0,0	10,7
Indexation IRL*	30,3	47	18,5	18,7	+ 1,3	22,8	+ 1,5	15,9
Autre hausse**	38,8	49	17,5	19,5	+ 10,9	41,5	+ 10,0	49,7
Travaux***	6,7	54	17,4	21,2	+ 21,8	10,0	+ 24,9	8,7
Ensemble des relocations	100,0	50	17,8	18,7	+ 4,7	100,0	+ 5,4	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 40 % de ces cas à la variation de l'IRL, cette hausse atteint 21,8 % après des

travaux importants dans le logement, soit dans 7 % des cas de hausses, et 11 % dans les autres cas de hausse qui représentent quatre relocations sur dix.

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

Par ailleurs, comme les années précédentes mais dans une moindre mesure, ils sont plus fréquents en grande couronne (une relocation sur trois) qu'en zone centrale (12 % à Paris et 29 % en petite couronne). Plus d'un logement sur quatre reloués en grande couronne ont ainsi vu leur loyer baisser, de 10 % en moyenne.

La mobilité reste à un niveau faible en 2013 : 22 % pour l'agglomération (contre 20 % en 2011) et seulement 20 % à Paris et 21 % 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, et entre 35 et 40 % à Paris.

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

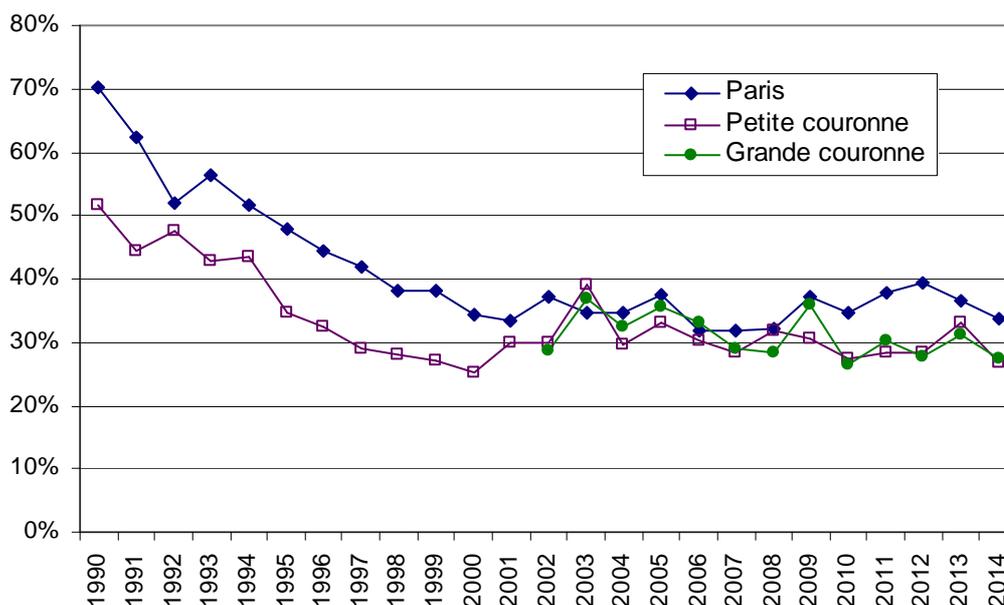


Tableau n°6 :
Loyers des générations successives de locataires à Paris, en petite et en grande couronne

€/m ² au 1 ^{er} janvier	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
PARIS												
Emménagés récents*	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2
Ensemble des logements	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6	22,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1
PETITE COURONNE												
Emménagés récents*	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6
Ensemble des logements	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9	16,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9
GRANDE COURONNE												
Emménagés récents*	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4
Ensemble des logements	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2	13,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9	11,3

* 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 EN 2013 DANS L'AGGLOMÉRATION

Près de quatre locataires sur cinq sont restés dans leur logement en 2013, soit un peu moins que les années précédentes. Parmi ceux-ci, 25 % 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 + 1,6 % pour ceux arrivés à expiration.

Les bailleurs ont massivement utilisé l'indexation légale mais un peu moins qu'en 2012 que ce soit pour les baux en cours (66 % contre 71 % en 2012) ou en cas de reconduction de bail (67 % contre 69 %). Les valeurs de l'IRL, légèrement inférieures à celles de 2012, expliquent cette situation.

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 1,5 % des baux arrivant à expiration en 2013 et 1,7 % des baux en cours (procédure initiée antérieurement à 2013 et dont l'étalement sur trois ou six 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 : 12 % pour les renouvellements et 9 % pour les baux en cours.

Tableau n°7 :
Evolution en 2013 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 (%)	9,9	77,4	2,9	9,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	43	51	59	54	50
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	20,5	20,9	16,1	19,1	20,5
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	20,5	21,2	16,8	19,9	20,9
Evolution (%)	- 0,1	+ 1,6	+ 4,4	+ 4,3	+ 1,8
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	21,7	63,8	0,9	13,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	53	54	44	52	53
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	14,4	15,3	12,1	15,8	15,1
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	14,3	15,5	12,7	16,3	15,3
Evolution (%)	- 0,8	+ 1,5	+ 4,5	+ 3,6	+ 1,4
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	34,8	53,3	-	11,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	64	-	54	62
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	12,0	12,5	-	13,0	12,4
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	12,0	12,7	-	13,7	12,5
Evolution (%)	- 0,0	+ 1,4	-	+ 5,0	+ 1,3
AGGLOMERATION					
Effectif (%)	19,5	67,2	1,5	11,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	54	54	55	53	54
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	14,5	17,2	15,3	16,3	16,5
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	14,4	17,4	16,0	17,0	16,8
Evolution (%)	- 0,4	+ 1,6	+ 4,4	+ 4,1	+ 1,6

* 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 2013 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 (%)	12,6	77,8	3,4	6,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	40	52	63	57	51
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	22,3	22,0	17,5	18,5	21,6
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	22,3	22,4	18,2	19,0	21,9
Evolution (%)	- 0,1	+ 1,5	+ 4,2	+ 3,2	+ 1,6
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	25,6	62,1	1,0	11,3	100,0
Surface moyenne (m ²)	54	54	74	53	54
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	15,4	15,8	13,9	15,2	15,6
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	15,4	16,1	14,6	15,9	15,9
Evolution (%)	- 0,2	+ 1,5	+ 4,7	+ 4,4	+ 1,4
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	39,8	49,6	-	10,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	60	-	58	59
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	12,7	13,5	-	12,8	13,1
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	12,7	13,7	-	13,3	13,2
Evolution (%)	- 0,1	+ 1,4	-	+ 4,1	+ 1,1
AGGLOMERATION					
Effectif (%)	23,6	65,5	1,7	9,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	54	66	55	54
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	15,4	18,2	16,5	15,5	17,3
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	15,4	18,5	17,3	16,1	17,5
Evolution (%)	- 0,2	+ 1,5	+ 4,3	+ 3,9	+ 1,4

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2013 (étalement de la hausse sur trois ou six ans)

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là

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 2014 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2013)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	29,1	37,9	19,5	13,2	0,3	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	26	41	63	108	124	50	51
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	661	925	1319	2271	2 831	1109	1097
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	25,4	22,4	21,1	21,2	22,8	22,1	21,6
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	21,3	35,3	24,4	12,5	6,5	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	86	84	53	53
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	566	726	948	1246	1264	846	850
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	19,9	16,9	15,2	14,5	15,1	16,1	15,9
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	17,7	28,5	24,6	14,4	14,8	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	44	63	88	88	59	60
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	524	667	815	1038	1059	790	800
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	17,9	15,2	13,0	11,8	12,0	13,4	13,2
AGGLOMERATION							
Effectif (%)	23,5	34,7	22,6	13,2	6,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	42	63	95	87	53	54
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	604	798	1038	1586	1184	934	935
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	22,0	18,8	16,6	16,7	13,6	17,6	17,3

NS = non significatif

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 1946-1970 et les plus chers sont les plus récents, construits après 1990, et les plus anciens (avant 1946).

La qualité des logements de la période 1946-1970 est généralement considérée comme inférieure à celle des périodes antérieure et ultérieures, expliquant un loyer inférieur.

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

deux pièces, pour lesquels le loyer au m² est plus élevé qu'en moyenne. La part 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 1946-1970 dans chaque zone

En %	Avant 1946	Après 1990
Paris	+ 8 %	+ 11%
Petite couronne	+ 13 %	+ 12 %
Grande couronne	+ 10 %	+ 11 %

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

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	73,5	9,9	10,2	6,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	49	48	56	50
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	1 121	1 008	1 010	1 285	1 109
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	22,4	20,7	21,2	22,9	22,1
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	38,4	23,3	17,4	20,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	49	53	55	56	53
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	825	791	863	933	846
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	16,8	14,9	15,6	16,7	16,1
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	21,3	24,8	21,1	32,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	57	63	59	57	59
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	785	796	787	790	790
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	13,8	12,6	13,4	14,0	13,4
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	48,0	18,5	15,5	18,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	55	55	56	53
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	994	837	877	922	934
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	19,7	15,1	16,1	16,4	17,6

Ancienneté d'occupation

Dans l'agglomération parisienne, un locataire arrivé depuis plus de six ans, soit un peu plus de trois locataires sur dix, bénéficie en moyenne d'une décote de loyer au m² de 15 % par rapport à un locataire arrivé en 2013.

Cette décote dépend peu de la localisation : elle est de 20 % à Paris, de 18 % 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 2008	2008-2010	2011-2012	2013	
PARIS					
Effectif (%)	31,7	20,5	27,8	20,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	55	50	47	46	50
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	1 063	1 129	1 137	1 122	1 109
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	19,3	22,7	24,0	24,2	22,1
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	35,7	20,5	23,3	20,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	55	52	52	49	53
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	797	850	904	862	846
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	14,5	16,3	17,3	17,6	16,1
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	23,0	18,5	30,4	28,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	65	60	55	56	59
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	769	810	772	812	790
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	11,8	13,4	14,0	14,4	13,4
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	31,3	20,1	26,6	22,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	57	53	51	50	53
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	895	951	963	938	934
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	15,8	17,9	18,9	18,7	17,6

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

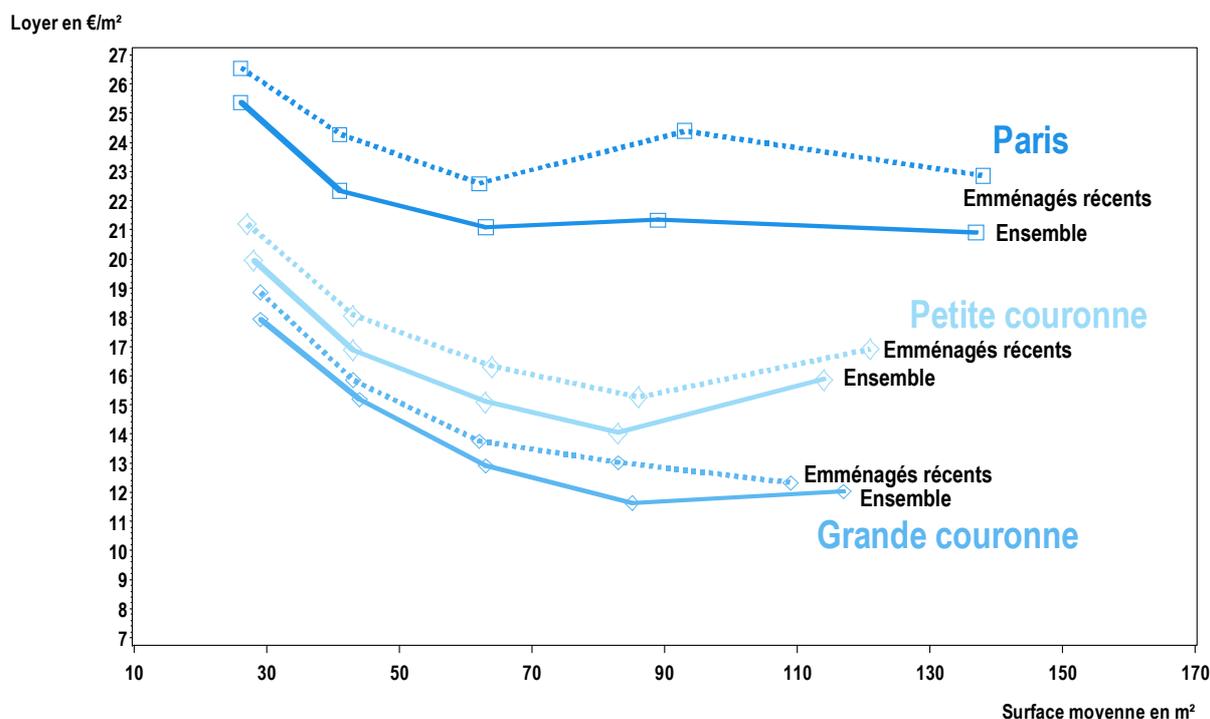


Tableau n°13 :
Loyer des locataires emménagés en 2013 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2013)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	35,3	38,4	15,7	10,2	NS	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	26	41	62	112	NS	46	48
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	684	996	1396	2645	NS	1122	1145
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	26,6	24,3	22,6	23,7	NS	24,2	23,9
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	27,8	38,7	17,9	9,7	5,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	43	64	88	86	49	49
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	575	774	1045	1361	1411	862	866
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	21,2	18,1	16,4	15,5	16,4	17,6	17,7
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	19,2	28,4	25,2	16,3	10,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	43	62	87	83	56	60
Loyer au 1/1/ 2014 (€)	553	674	854	1079	1130	812	858
Loyer au 1/1/ 2014 (€/m ²)	18,9	15,9	13,8	12,4	13,7	14,4	14,3

NS = non significatif

CONCLUSION

2013 affiche la deuxième plus faible hausse des loyers depuis 2001

Avec + 2,3 % de hausse moyenne en 2013, les loyers du parc locatif privé de l'agglomération parisienne ont enregistré une progression en retrait par rapport à 2012 (+ 2,8 %).

Cette hausse résulte d'une hausse modérée de l'IRL et, partant, du loyer des locataires n'ayant pas déménagé, accompagnée, lors des emménagements, de hausses toujours substantielles, proches de celles de 2012 mais moins élevées depuis deux ans. Ce qui est l'effet attendu des décrets annuels de 2012 et 2013 de limitation de la hausse des loyers en cas de relocation.

C'est toujours à Paris que la hausse globale moyenne est la plus élevée : 2,7 % contre 1,8 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et 2,1 % dans la partie agglomérée de la grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise).

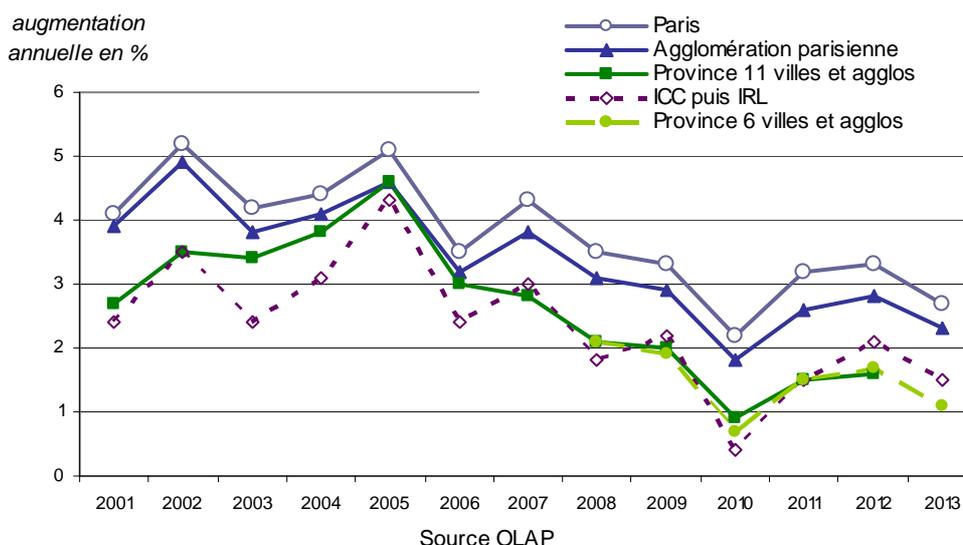
Début 2014, le loyer mensuel moyen est de 1 109 € à Paris pour 50 m² (22,1 €/m²), de 846 € en petite couronne pour 53 m² (15,8 €/m²) et de 790 € en grande couronne pour 59 m² (13,2 €/m²), soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne 913 € pour une surface de 53 m² (17,6 €/m²).

Un marché qui reste tendu

Fortement influencée par les variations de l'indice légal, l'évolution du loyer des locataires stables en 2013 revient au niveau de 2011 : + 1,5 % (contre + 2,1 % en 2012).

Parallèlement les hausses pratiquées lors des emménagements sont encore élevées à Paris, et dans une moindre mesure en petite et grande couronne.

La hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement a ainsi été de 5,2 % dans l'agglomération, + 7,1 % à Paris, + 3,3 % en petite couronne et + 4,5 % en grande couronne.

Graphique n°5 : Evolution des loyers depuis 2001

Alors que dans les agglomérations de province suivies par l'Olap, la hausse des loyers y est en moyenne proche de celle de l'IRL, la situation particulière de l'agglomération parisienne 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, avec un volume en légère reprise sur 2012, se sont faites très majoritairement dans l'ancien, 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 malgré une situation économique francilienne morose.
- 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 2014

L'encadrement des loyers, prévu initialement à l'automne dans l'agglomération parisienne puis limité à Paris et reporté début 2015, a entraîné un certain attentisme des bailleurs et investisseurs potentiels.

Dans un contexte de rétablissement de l'économie française plus lent et plus laborieux que prévu, avec une croissance attendue en 2014 proche de celle de 2013, l'économie francilienne, bien que légèrement mieux orientée, reste morose et le nombre de demandeurs d'emploi est mi 2014 le plus élevé depuis 15 ans.

Parallèlement, le volume de transactions reste faible depuis fin 2011 sans répercussion sensible sur les prix malgré une légère érosion ; et l'attentisme des différents acteurs du marché face aux évolutions réglementaires en cours 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

Principal parc d'accueil des nouveaux ménages et des nouveaux arrivants en Île-de-France, le parc de logements locatifs privés va être fortement sollicité, cette nouvelle demande s'ajoutant aux besoins de changement des ménages en place dans l'accomplissement de leur parcours résidentiel.

Ce maintien prévisible de la demande intervient dans un contexte d'érosion depuis de nombreuses années du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, sans compensation numérique par les apports de la construction neuve en attendant la montée en puissance du dispositif Duflot récemment assoupli (dispositif Pinel).

Par ailleurs, les incertitudes sur l'application de la loi Alur et en particulier sur l'encadrement

des loyers freinent les bailleurs potentiels dans leurs projets d'investissement locatif.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2014.

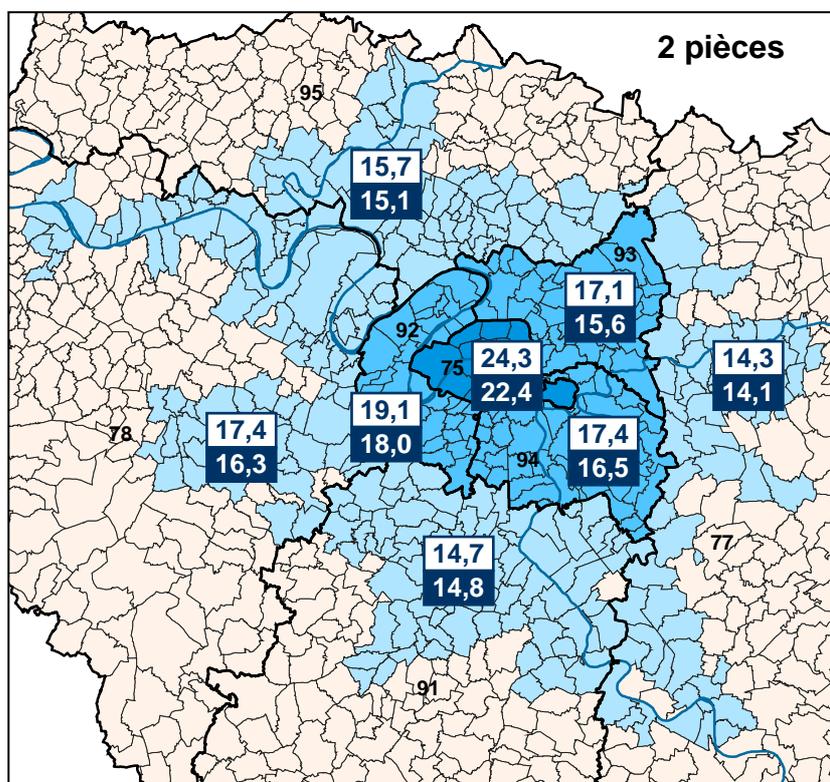
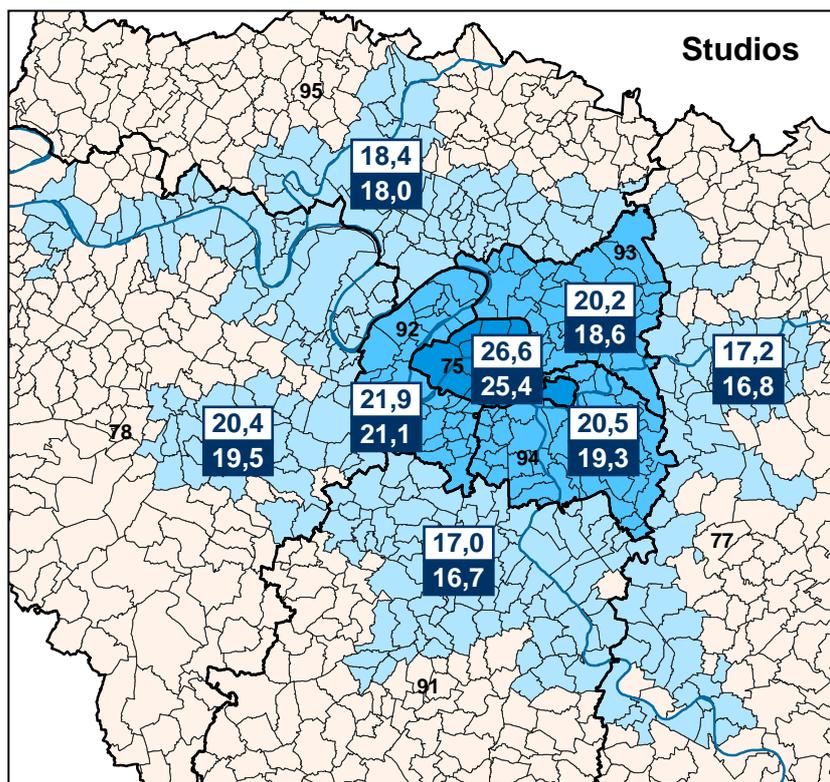
Du côté des prix

L'IRL, calculé à partir de l'inflation, affiche des valeurs plus modérées pour les indexations de 2014 : comprises entre + 0,4 % et + 0,69 %. Ainsi, la hausse subie par les locataires stables en 2014 devrait être, en moyenne, sensiblement en-dessous de 1 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2014 devrait limiter les hausses en cas de relocation.

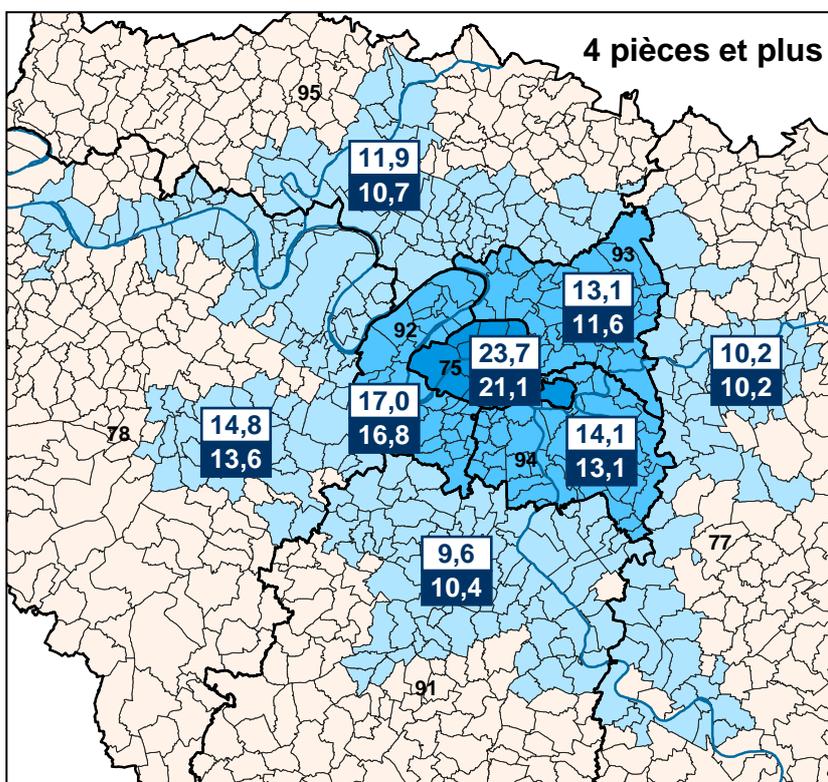
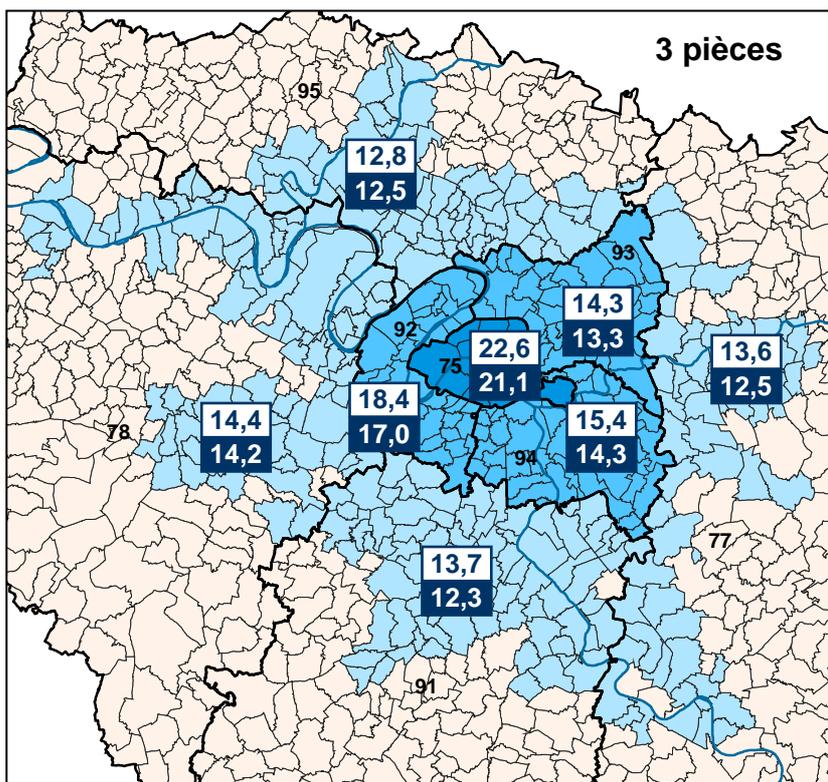
Pour autant il est peu vraisemblable que les loyers de marché baissent de façon généralisée en raison de la pénurie de l'offre face à une demande soutenue.

Les loyers au m² des appartements au 1^{er} janvier 2014...



- | | | | |
|-------------|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| 17,2 | Seuls locataires arrivés en 2013 |  | Paris |
| 16,8 | 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 janvier 2014 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 (%)	29,1	37,9	19,5	13,2	99,7	0,3	100,0
Surface (m ²)	26	41	63	108	50	124	50
Loyer au 1/1/2014 (€)	661	925	1319	2271	1103	2 831	1109
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	25,4	22,4	21,1	21,1	22,1	22,8	22,1
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	22,7	35,5	23,9	13,0	95,1	4,9	100,0
Surface (m ²)	29	44	64	94	52	95	54
Loyer au 1/1/2014 (€)	602	790	1083	1579	927	1622	961
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	21,1	18,0	17,0	16,8	17,8	17,1	17,7
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	20,1	35,1	24,5	12,3	92,0	8,0	100,0
Surface (m ²)	28	42	61	78	49	72	50
Loyer au 1/1/2014 (€)	512	654	808	898	697	992	720
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	18,6	15,6	13,3	11,6	14,3	13,9	14,3
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	20,5	35,3	25,0	12,1	92,9	7,1	100,0
Surface (m ²)	29	43	62	81	50	86	52
Loyer au 1/1/2014 (€)	560	703	890	1066	769	1199	800
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	19,3	16,5	14,3	13,1	15,4	13,9	15,3
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	18,1	31,6	24,3	10,1	84,1	15,9	100,0
Surface (m ²)	30	46	62	86	52	87	57
Loyer au 1/1/2014 (€)	498	640	772	870	675	946	719
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	16,8	14,1	12,5	10,2	13,1	10,9	12,6
YVELINES							
Effectif (%)	17,8	27,5	24,6	16,5	86,4	13,6	100,0
Surface (m ²)	28	44	63	96	56	93	61
Loyer au 1/1/2014 (€)	551	718	897	1300	846	1259	902
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	19,5	16,3	14,2	13,6	15,1	13,5	14,8
ESSONNE							
Effectif (%)	18,4	28,5	23,5	14,8	85,2	14,8	100,0
Surface (m ²)	29	43	63	80	52	91	58
Loyer au 1/1/2014 (€)	492	635	768	836	676	1020	727
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	16,7	14,8	12,3	10,4	13,0	11,3	12,6
VAL D'OISE							
Effectif (%)	16,7	27,6	25,9	13,9	84,1	15,9	100,0
Surface (m ²)	30	43	62	85	53	81	58
Loyer au 1/1/2014 (€)	539	652	777	906	710	928	745
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	18,0	15,1	12,5	10,7	13,3	11,5	12,9

NS = non significatif

Une comparaison des loyers moyens par département montre que les loyers au m² les plus élevés sont à Paris (22,1 €/m²) et dans les Hauts-de-Seine (17,7 €/m²).

Puis viennent au même niveau, le Val-de-Marne et les Yvelines (15,3 et 14,8 €/m²).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (14,3 €/m²).

En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 12,6 et 12,9 €/m²).

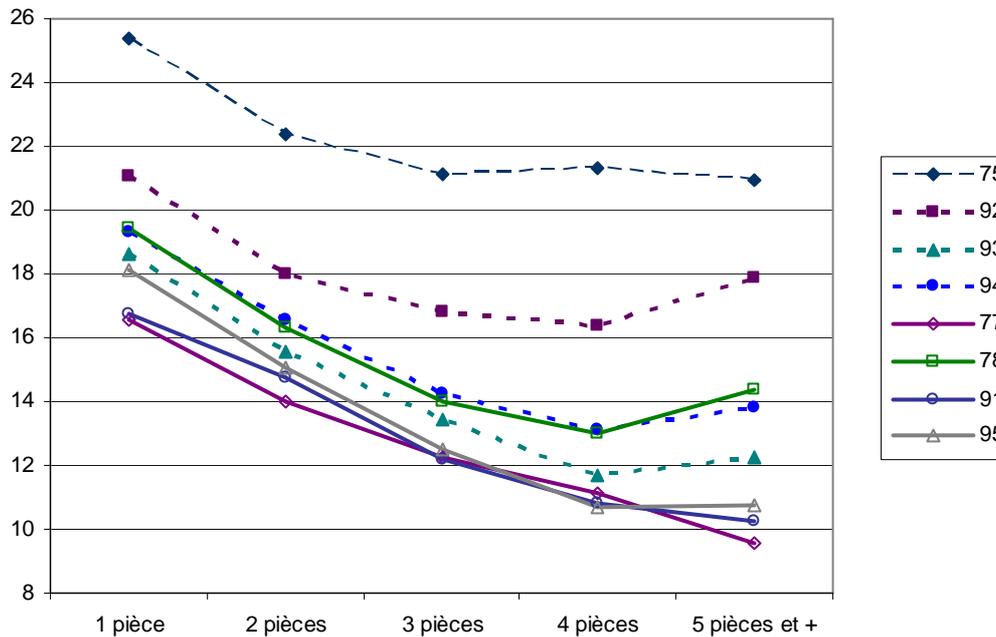
Tableau n°15 :

Loyers des nouveaux emménagés de 2013 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 (%)	35,3	38,4	15,7	10,2	99,6	NS	100,0
Surface (m ²)	26	41	62	112	46	NS	46
Loyer au 1/1/2014 (€)	684	996	1396	2645	1117	NS	1122
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	26,6	24,3	22,6	23,7	24,2	NS	24,2
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	29,6	37,5	16,1	10,6	93,8	6,2	100,0
Surface (m ²)	28	44	64	95	48	91	51
Loyer au 1/1/2014 (€)	606	847	1187	1613	916	1681	963
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	21,9	19,1	18,4	17,0	18,9	18,4	18,9
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	28,6	38,0	19,3	9,2	95,1	NS	100,0
Surface (m ²)	27	41	63	78	45	NS	45
Loyer au 1/1/2014 (€)	540	706	895	1014	724	NS	725
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	20,2	17,1	14,3	13,1	16,2	NS	16,1
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	23,6	41,7	19,7	8,7	93,7	6,3	100,0
Surface (m ²)	26	41	64	83	46	104	50
Loyer au 1/1/2014 (€)	544	717	983	1172	772	1442	814
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	20,5	17,4	15,4	14,1	16,7	13,9	16,4
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	17,2	29,8	29,0	NS	91,0	NS	100,0
Surface (m ²)	30	45	59	NS	54	NS	56
Loyer au 1/1/2014 (€)	521	646	800	NS	710	NS	742
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	17,2	14,3	13,6	NS	13,3	NS	13,2
YVELINES							
Effectif (%)	21,9	27,0	24,0	15,7	88,6	11,4	100,0
Surface (m ²)	28	42	65	95	54	94	58
Loyer au 1/1/2014 (€)	578	721	931	1396	862	1376	921
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	20,4	17,4	14,4	14,8	16,0	14,7	15,7
ESSONNE							
Effectif (%)	16,2	33,1	22,1	18,4	89,8	10,2	100,0
Surface (m ²)	29	43	60	79	52	73	54
Loyer au 1/1/2014 (€)	493	628	824	757	678	889	700
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	17,0	14,7	13,7	9,6	13,1	12,2	12,9
VAL D'OISE							
Effectif (%)	18,1	24,7	28,9	15,8	87,5	12,5	100,0
Surface (m ²)	31	42	61	82	53	68	55
Loyer au 1/1/2014 (€)	572	662	780	977	739	901	760
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	18,4	15,7	12,8	11,9	13,9	13,3	13,8

NS = non significatif

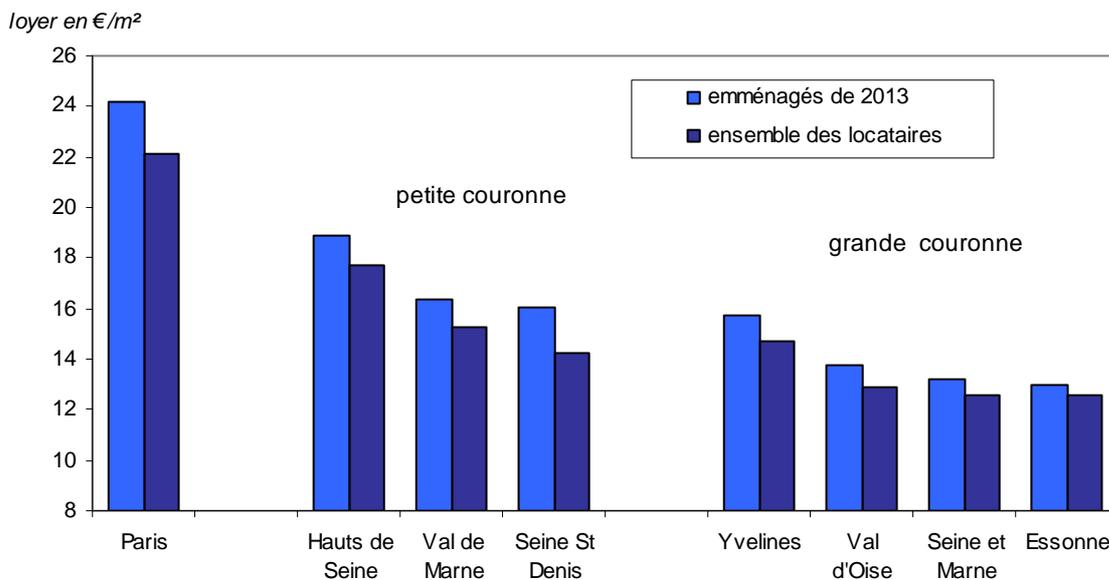
Graphique n° 6 :
Loyers en €/m² par département au 1^{er} janvier 2014 - ensemble des locataires



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 2013 par département au 1^{er} janvier 2014



Le loyer moyen au m² est 76 % 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 24 % au-dessus du meilleur marché, la Seine-Saint-Denis.

La grande couronne offre un contraste moindre, les Yvelines se situant entre 14 et 18 % 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.

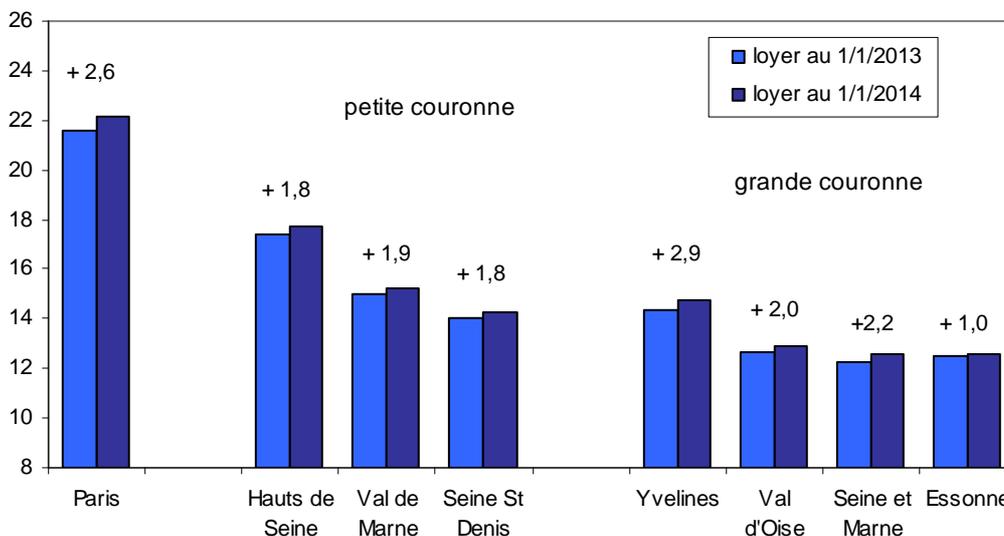
Ceci est vrai pour les locataires souhaitant déménager comme pour les primo locataires (décohabitation...).

**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	+ 264	+ 188	+ 142	+ 143	+ 142	+ 167	+ 143	+ 113
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 394	+ 293	+ 154	+ 187	+ 132	+ 179	+ 133	+ 125

**Graphique n°8 : Loyer moyen par département de l'ensemble des logements
Variation entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} janvier 2014**

loyer en €/m² et
évolution en %



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

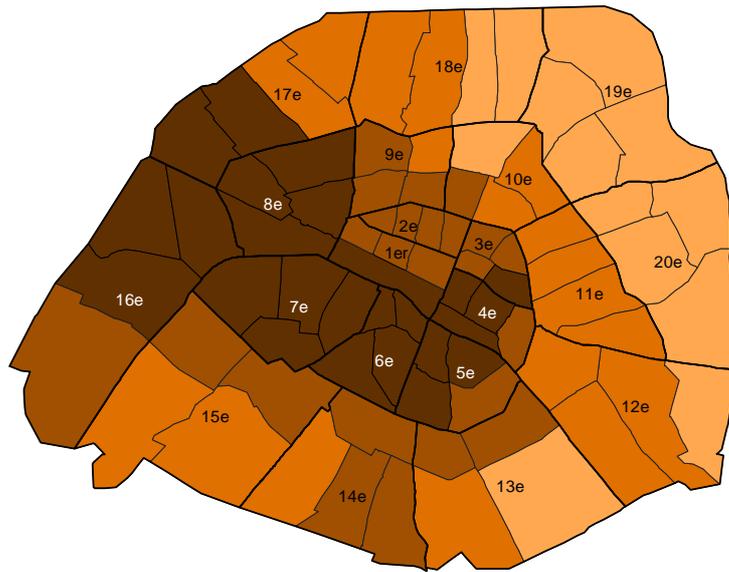
Sans prétendre donner des résultats représentatifs à la commune, le graphique n°9 présente des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, parc moins hétérogène que celui des maisons.

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

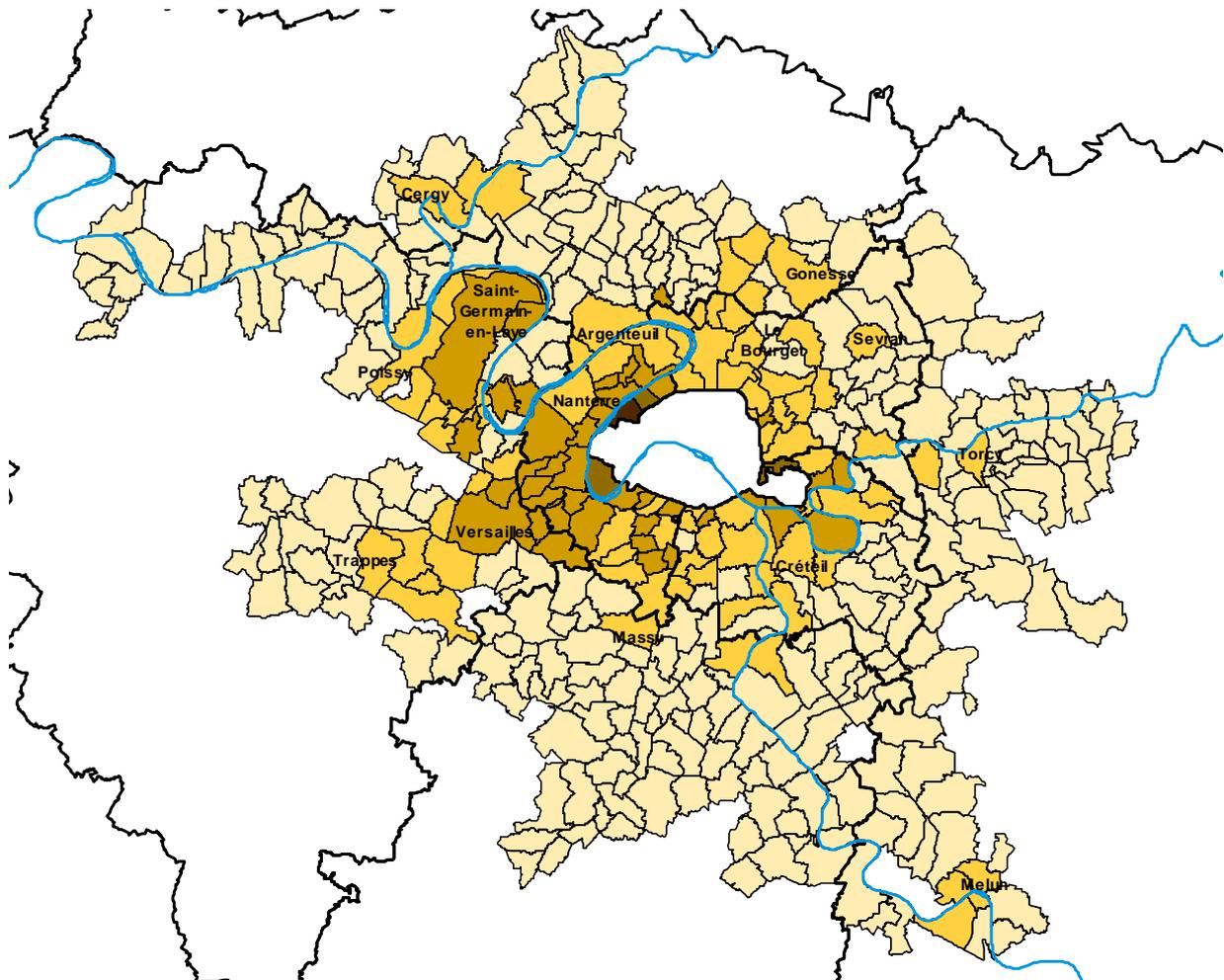
utilisé à l'Olap, et actualisé en 2003, pour Paris et la petite couronne.

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.

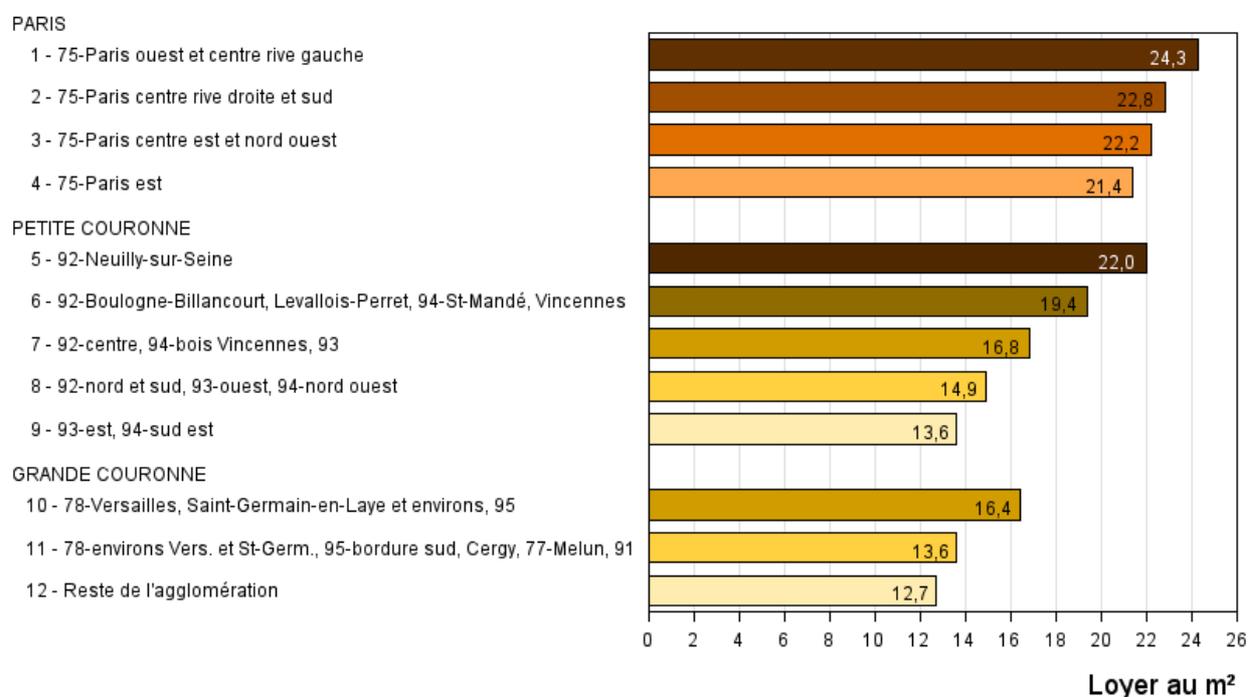
Définition des zones à Paris



Définition des zones en petite et grande couronne



Graphique n°9 :
Loyers moyens au m² des appartements au début 2014 dans l'agglomération parisienne



7 – 92 - centre, 94 - bois Vincennes, 93

92 - centre et périphérie de Paris

94 - bois de Vincennes, Le Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Saint-Maur, Le Perreux-sur-Marne

93 - Les Lilas

8 – 92 - nord et sud, 93-ouest, 94-nord ouest

92 - nord, limitrophe au 95

92 - sud et Malakoff

93 - ouest : de Stains au nord à Bondy incluant Le Blanc-Mesnil, Sevran et Neuilly-sur-Marne

94 - nord ouest : de Fresnes à l'ouest à Villiers-sur-Marne au nord, incluant Orly et Villeneuve-Saint-Georges

9 - 93-est, 94-sud est

93 - est : Le Bourget et ses environs, est de Noisy-le-Sec

94 - sud est, Cachan, Rungis et Thiais

10 - 78-Versailles, Saint-Germain-en-Laye et leurs environs, 95

78 - Versailles, Le Chesnay, Viroflay, Vélisy

78 - Saint-Germain-en-Laye, Marly, Le Vésinet et Chatou

95 - Enghien-les-Bains

11 - 78-environs Vers. et St-Germ., 95-bordure sud, Cergy, 77-Melun, 91

78 - environs de Versailles et de Saint-Germain-en-Laye

95 - bordure 92 et bordure 93

95 - Cergy et environs

77 - Melun et environs, Champs-sur-Marne et Torcy

91 - bordure nord : Massy, Athis-Mons, Vigneux-sur-Seine

A l'intérieur de Paris, les écarts de loyers sont, dans un découpage en quatre zones, relativement faibles entre les arrondissements de l'est (18^e, 19^e, 20^e) les moins cotés et les quartiers valorisés de l'ouest et du centre.

En cinq ans, l'écart entre les deux zones extrêmes s'est réduit de moitié, passant de 27,4 % début 2009 à 13,6 % début 2014. Les loyers moyens se sont globalement rapprochés à Paris, la progression des loyers étant d'autant plus faible que la zone est cotée : + 13,6 % pour la zone la plus chère (zone 1), + 16,9 % pour la zone 2, + 22,0 % pour la zone 3 et + 27,4 % pour la zone 4 ;

l'évolution globale des loyers parisiens étant de 16 % sur la période.

Dans 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^e, 14^e, 17^e) loin devant les niveaux constatés dans le reste du département.

De même les zones de Versailles et Saint-Germain-en-Laye sont plus de 20 % plus chères que la zone la moins cotée des Yvelines.

Tableau n°17 :

Loyer moyen par arrondissement à Paris début 2014 - ensemble des locataires

Arrondissement	1 à 4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyer en €/m ²	24,1	24,6	27	25,7	24,2	21,5	20,2	21,6	20,7
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m ²	20,9	21,9	22,3	23,1	22,3	21,4	19,8	20,7	22,1

Les maisons individuelles constituent un marché très hétérogène.

La part de logements individuels, marginale à Paris, représente en grande couronne 14,8 % du parc, contre 6,5 % en petite couronne.

Les maisons individuelles de la grande couronne se louent en moyenne moins cher qu'en petite couronne pour une surface équivalente : 1 059 € pour 88 m² contre 1 264 € pour 84 m².

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 quatre départements plus de la moitié des maisons avaient début 2014 un loyer inférieur à 1000 €. A l'opposé, dans les Hauts-de-Seine, quatre maisons sur dix se louent à plus de 1 300 €.

Tableau n°18 :
Répartition des loyers mensuels des maisons individuelles dans l'agglomération parisienne (petite et grande couronne) début 2014

	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 (%)	12	22	5	61	100
Surface moyenne (en m ²)	Nd	67	Nd	116	95
Loyer moyen (en €)	Nd	865	Nd	2 143	1 622
SEINE-SAINT-DENIS					
Effectif (%)	30	22	31	17	100
Surface moyenne (en m ²)	43	67	72	Nd	72
Loyer moyen (en €)	555	837	1 079	Nd	992
VAL-DE-MARNE					
Effectif (%)	9	33	11	47	100
Surface moyenne (en m ²)	Nd	63	74	112	86
Loyer moyen (en €)	Nd	819	1 107	1 614	1 199
TOTAL PETITE COURONNE					
Effectif (%)	18	25	16	41	100
Surface moyenne (en m ²)	45	65	72	116	84
Loyer moyen (en €)	555	838	1 088	1 897	1 264
SEINE-ET-MARNE					
Effectif (%)	19	33	38	10	100
Surface moyenne (en m ²)	62	81	94	Nd	87
Loyer moyen (en €)	523	864	1 117	Nd	946
YVELINES					
Effectif (%)	17	18	34	31	100
Surface moyenne (en m ²)	61	71	84	134	93
Loyer moyen (en €)	525	852	1 077	2 086	1 259
ESSONNE					
Effectif (%)	20	35	26	19	100
Surface moyenne (en m ²)	54	77	102	140	91
Loyer moyen (en €)	529	834	1 145	1 719	1 020
VAL-D'OISE					
Effectif (%)	26	30	33	11	100
Surface moyenne (en m ²)	66	65	92	125	81
Loyer moyen (en €)	587	797	1 121	1 528	928
TOTAL GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	21	28	32	19	100
Surface moyenne (en m ²)	61	73	92	134	88
Loyer moyen (en €)	545	834	1 111	1 850	1 059

Nd : moins de 11 observations

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 2014 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
2013						
Surface moyenne (m ²)	26	41	62	93	138	46
Loyer au 1/1/2014 en €	684	996	1 396	2 274	3 146	1 122
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	26,6	24,3	22,6	24,4	22,9	24,2
Hausse (%)	5,2	5,2	6,7	18,7	5,6	7,1
2011 et 2012						
Surface moyenne (m ²)	25	41	61	88	136	47
Loyer au 1/1/2014 en €	682	983	1 419	2 005	3 275	1 137
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	26,9	23,9	23,2	22,8	24,1	24,0
Hausse (%)	1,1	1,4	1,4	1,5	1,5	1,4
2008 à 2010						
Surface moyenne (m ²)	26	43	63	85	143	50
Loyer au 1/1/2014 en €	668	953	1 358	1 841	3 212	1 129
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	25,7	22,4	21,6	21,7	22,5	22,7
Hausse (%)	1,2	1,5	1,5	1,4	1,5	1,4
2004 à 2007						
Surface moyenne (m ²)	26	41	65	89	136	54
Loyer au 1/1/2014 en €	630	863	1 379	1 886	2 829	1 152
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	24,2	20,8	21,3	21,1	20,8	21,3
Hausse (%)	1,7	2,1	1,7	1,8	2,0	1,9
Avant 2004						
Surface moyenne (m ²)	28	41	63	90	133	56
Loyer au 1/1/2014 en €	603	757	1 083	1 513	2 318	1 008
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	21,8	18,5	17,2	16,9	17,5	18,1
Hausse (%)	1,7	2,1	1,9	2,2	2,1	2,0
Ensemble						
Surface moyenne (m ²)	26	41	63	89	137	50
Loyer au 1/1/2014 en €	661	925	1 319	1 891	2 855	1 109
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	25,4	22,4	21,1	21,3	20,9	22,1
Hausse (%)	2,3	2,4	2,4	4,5	2,5	2,7

Tableau n°20 :
Loyers moyens en petite couronne au 1^{er} janvier 2014 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
2013						
Surface moyenne (m ²)	27	43	64	86	121	49
Loyer au 1/1/2014 en €	573	770	1 040	1 310	2 042	862
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	21,2	18,1	16,3	15,3	16,9	17,6
Hausse (%)	5,0	2,8	3,4	1,9	3,5	3,3
2011 et 2012						
Surface moyenne (m ²)	29	43	62	83	114	52
Loyer au 1/1/2014 en €	595	753	1 007	1 366	1 959	904
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	20,7	17,5	16,2	16,5	17,1	17,3
Hausse (%)	1,2	1,0	1,1	1,3	2,0	1,2
2008 à 2010						
Surface moyenne (m ²)	30	42	63	84	113	52
Loyer au 1/1/2014 en €	588	730	971	1 196	1 762	850
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	19,7	17,2	15,4	14,2	15,6	16,3
Hausse (%)	1,6	1,2	1,2	1,1	-0,3	1,2
2004 à 2007						
Surface moyenne (m ²)	28	44	62	80	116	54
Loyer au 1/1/2014 en €	536	691	945	1 107	1 689	836
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	18,9	15,9	15,2	13,9	14,6	15,5
Hausse (%)	1,8	1,2	1,6	1,2	2,0	1,5
Avant 2004						
Surface moyenne (m ²)	28	43	62	81	111	56
Loyer au 1/1/2014 en €	509	653	807	974	1 595	773
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	18,1	15,1	13,1	12,0	14,1	13,9
Hausse (%)	2,6	1,5	1,4	1,7	3,9	1,9
Ensemble						
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	83	114	53
Loyer au 1/1/2014 en €	565	725	944	1 161	1 816	846
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	20,0	16,9	15,1	14,0	15,9	16,1
Hausse (%)	2,6	1,6	1,6	1,5	2,4	1,8

Tableau n°21 :
Loyers moyens en grande couronne au 1^{er} janvier 2014 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
2013						
Surface moyenne (m ²)	29	43	62	83	109	56
Loyer au 1/1/2014 en €	552	675	856	1 077	1 342	812
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	18,9	15,9	13,8	13,0	12,3	14,4
Hausse (%)	6,6	2,3	4,9	3,9	7,0	4,5
2011 et 2012						
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	85	123	55
Loyer au 1/1/2014 en €	512	683	834	979	1 573	772
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	18,3	15,5	13,3	11,5	12,8	14,0
Hausse (%)	1,0	1,1	1,1	0,9	0,4	1,0
2008 à 2010						
Surface moyenne (m ²)	30	44	64	88	125	60
Loyer au 1/1/2014 en €	523	665	836	1 025	1 558	810
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	17,4	15,1	13,0	11,7	12,5	13,4
Hausse (%)	1,4	1,2	1,3	1,3	0,7	1,2
2004 à 2007						
Surface moyenne (m ²)	31	46	63	85	114	63
Loyer au 1/1/2014 en €	513	653	797	965	1 332	794
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	16,6	14,1	12,6	11,3	11,7	12,7
Hausse (%)	1,4	1,8	1,1	1,4	1,2	1,4
Avant 2004						
Surface moyenne (m ²)	30	44	66	84	116	67
Loyer au 1/1/2014 en €	485	587	703	852	1 251	751
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	16,1	13,2	10,7	10,2	10,8	11,3
Hausse (%)	1,2	1,6	1,4	1,3	1,0	1,3
Ensemble						
Surface moyenne (m ²)	29	44	63	85	117	59
Loyer au 1/1/2014 en €	523	666	818	986	1 401	790
Loyer au m ² au 1/1/2014 en €	17,9	15,2	12,9	11,6	12,0	13,4
Hausse (%)	2,8	1,5	2,3	1,9	2,5	2,1

MISE EN PERSPECTIVE DE LA TENSION DU MARCHÉ

Dans ce paragraphe, le loyer de marché de chaque année a été actualisé en euros 2014 : 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 2014 si aucun n'avait déménagé.

Ce calcul permet de comparer (début 2014) 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^{re} 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 jusqu'en 2012, malgré les paliers de 2009 et 2012 constatés à Paris.

Selon cette approche, en 20 ans, le loyer de marché a augmenté hors indexation de 21 % à Paris et de 10 % en petite couronne. Malgré des fluctuations annuelles importantes, l'écart entre Paris et la petite couronne tend à se creuser depuis 2006 pour atteindre 37,5 % en 2013.

A titre de comparaison, sur la même période, la progression du pouvoir d'achat⁴ national par personne est de 25 % mais de seulement 11 % par ménage.

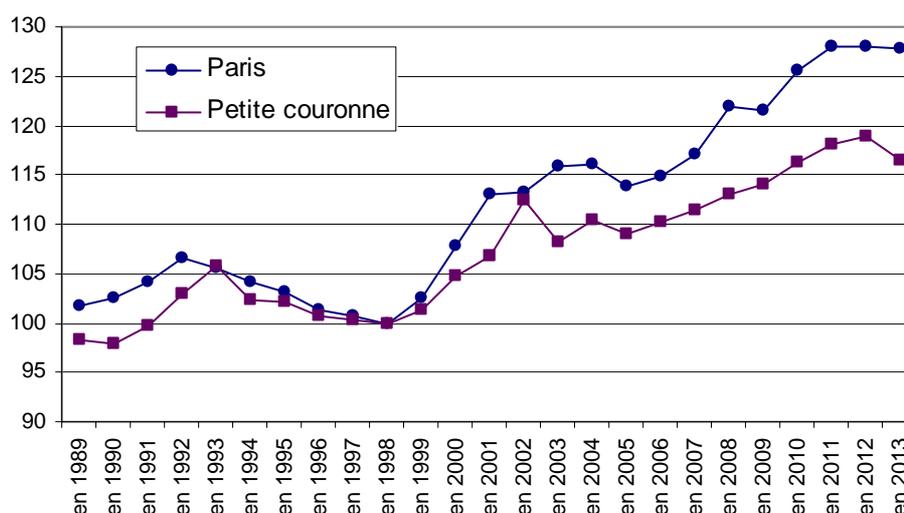
Les loyers à Paris ont eu, hors indexation légale, une évolution supérieure de 10 %, à celle du pouvoir d'achat des ménages, ceux de petite couronne évoluant de façon similaire.

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 Logement successives de l'Insee).

Un autre facteur explicatif de l'aggravation du taux d'effort des locataires peut être 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.

⁴ Source INSEE – Comptes nationaux

Graphique n°10 : Loyer début 2014 des générations successives d'emménagés (n'ayant pas ultérieurement déménagé) – base 100 en 1998



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2014 des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé début 2014 des emménagés de 2013

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 12 992 enquêtes réalisées dans l'agglomération parisienne représentent un parc total estimé de 390 000 logements à Paris, 400 000 logements en petite couronne et 230 000 en grande couronne, ce qui correspond à un taux de sondage moyen de 1/79^e. 1392 enquêtes ont été effectuées hors agglomération soit 14 384 enquêtes pour l'ensemble de la région.

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 plus de 10 % 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 plus 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 (RP, enquête logement, construction neuve, Filocom). En 2013, l'Olap a ainsi revu ses échantillons d'après les résultats du Recensement de la Population de 2010.

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 2014.

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 2013, c'est-à-dire que les logements observés comme « sortants » sont supposés remplacés par d'autres logements de caractéristiques équivalentes⁵.

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 2014.

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 conjoncture⁶ : 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 2013 et encore inoccupés au 1^{er} janvier 2014 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1^{er} janvier 2014 par analogie avec ceux des logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2013.

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

⁵ 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).

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

La hausse des loyers 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 2013, 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 exogène⁷.

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 2013, compte tenu des biais possibles dans l'observation particulièrement délicate de ces situations.

En 2014, la mise à disposition des résultats du recensement de la population de 2010 (RP2010) nous a conduit à actualiser les marges de redressement statistique des enquêtes loyer de l'Olap. En effet, le recensement de 2010 fournit pour chaque commune les effectifs de logements locatifs non HLM ainsi que leurs principales caractéristiques : nombre de pièces, type d'habitat...

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.

Les Recensements de la Population, les Enquêtes Logement ainsi que le fichier FILOCOM donnent des informations a

⁷ 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.

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 103 (3 799 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 logements appartenant aux propriétaires gérant directement et les maisons. La pondération moyenne est de 74 correspondant à 5 374 enquêtes utiles.

En grande couronne, dans la partie agglomérée, le nombre d'enquêtes effectuées est de 3 819 pour représenter 230 000 logements, soit une pondération moyenne de 60.

Hors agglomération, les 1 392 enquêtes représentent un parc de 73 500 logements, soit une pondération moyenne de 53.

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 2013

Les références de loyers collectées par l'Olap sont celles des baux d'habitation régis par la **loi n° 462 du 6 juillet 1989**⁸ 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* »⁹ 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 construction¹⁰.

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 2013, du décret n°2013-689¹¹ relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris.

Non limité au renouvellement de bail, ce décret concerne aussi les relocations. Son champ géographique s'étend en outre à 27 agglomérations en métropole en plus de celle de Paris et onze agglomérations en outre mer.

⁸ Publiée au Journal Officiel du 8 juillet 1989, modifiée par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

⁹ Article 17c de la loi n°1989-462

¹⁰ Article 17d de la loi

¹¹ Publié au Journal Officiel du 30 juillet 2013. Ce décret est remplacé à compter du 30 juillet 2014 par le décret n°2014-854.

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.