



# **LES LOYERS D'HABITATION DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

**Évolution en 2005 et situation au début 2006**

**DOSSIER N° 19 - Septembre 2006**



*Conformément aux orientations définies par son Conseil d'administration constitué par les pouvoirs publics et les partenaires sociaux représentant des locataires et des propriétaires, l'OLAP a poursuivi sa double mission d'information sur les loyers, à savoir :*

- *l'enrichissement et la mise à jour de sa base de données de 36 000 références sur Paris et 114 communes de sa proche banlieue en effectuant 24 000 enquêtes dont 4 000 ont concerné des logements nouvellement enquêtés. Ces données sont accessibles grâce au site Internet de l'association. L'OLAP assure aussi un accueil du public (sur rendez-vous) permettant de répondre aux demandes de références émises par les locataires et propriétaires particuliers. Les bailleurs institutionnels et administrateurs de biens ont le plus souvent recours à la formule de l'abonnement pour accéder à nos données.*
- *la production des études sur l'évolution et le niveau des loyers dans l'agglomération parisienne et dans onze villes de province, qui alimentent le rapport sur les loyers du Gouvernement au Parlement.*

*En 2005, les loyers d'habitation du secteur locatif privé de l'ensemble de l'agglomération parisienne ont augmenté en moyenne de 4,6 %, hausse supérieure à celles de 2003 et 2004 mais en retrait sur le point haut de 2002 (4,9 %). Comme en 2004 et en rupture avec les années précédentes, le principal facteur de hausse a été la progression du loyer des locataires en place, due aux valeurs élevées des Indices du Coût de la Construction (ICC), les relocations faisant l'objet de hausses encore substantielles (6,2 % en moyenne) mais en repli constant depuis 2002 (10,3 %) . Pour ces dernières, cette décrue relative touche aussi bien Paris, où la tension reste néanmoins plus vive, que ses deux couronnes.*

*Comparés à ceux des grandes villes de province, les loyers parisiens sont sans conteste plus élevés, malgré de grandes disparités locales, avec cependant sur longue période une progression relativement homogène.*

*Nous vous présentons par ailleurs dans ce dossier n°19 les résultats d'une enquête complémentaire à l'enquête annuelle loyer de l'OLAP réalisée en 2005 à l'intention de la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France sur « L'occupation du parc locatif privé de grande couronne ».*

*Cette étude est l'occasion de rappeler que notre base de données nous permet maintenant de réaliser des analyses ciblées de moyen long terme sur l'évolution des loyers, que ce soit sur des logements spécifiques ou sur des communes particulières notamment à la demande des collectivités locales intéressées. En particulier nous avons apporté notre assistance pour la mise au point et le suivi du PLH de certaines communautés de communes.*

*Plus généralement la rigueur des méthodes présentées régulièrement dans nos publications aussi bien que l'homogénéité dans le temps des données collectées par l'OLAP nous permettent d'assurer nos lecteurs et utilisateurs de la représentativité des informations que nous publions et qui font contraste avec le caractère des observations recueillies auprès de certains gestionnaires et publiées en l'état : un œil attentif y discerne des valeurs erratiques dont le statut et la collecte ne leur permettent pas sans une analyse critique complémentaire de prétendre être le reflet fidèle de la réalité.*

**Yves CORVAISIER**



## LES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVE DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

### ÉVOLUTION EN 2005 ET NIVEAU AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2006

➤ Champ de l'étude et caractéristiques du parc -----	p. 9
➤ Principales tendances -----	p. 11
➤ Emménagements en 2005 -----	p. 14
➤ Locataires stables : baux en cours et expirations -----	p. 18
➤ Niveaux de loyer -----	p. 19
➤ Conclusion -----	p. 26

### ANNEXES

➤ Loyers moyens par département -----	p. 28
➤ Loyers moyens selon la taille du logement et l'ancienneté du locataire -----	p. 36
➤ Mise en perspective de la tension du marché à Paris -----	p. 39
➤ Méthodologie -----	p. 40
➤ Cadre juridique de l'évolution des loyers en 2005 -----	p. 44

## L'OCCUPATION DU PARC LOCATIF PRIVE EN GRANDE COURONNE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2005

➤ Le parc locatif de grande couronne -----	p. 46
➤ La composition des ménages locataires -----	p. 50
➤ Les ressources des ménages locataires -----	p. 53
➤ Le ménage et son logement - La mobilité résidentielle -----	p. 57

### ANNEXES

➤ Bassin d'habitation dans la Seine et Marne -----	p. 62
➤ Bassin d'habitation dans les Yvelines -----	p. 63
➤ Bassin d'habitation dans l'Essonne -----	p. 64
➤ Bassin d'habitation dans le Val d'Oise -----	p. 65
➤ Loyer au 1 <sup>er</sup> Janvier 2005 par bassin d'habitation -----	p. 67

## LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE DANS ONZE AGGLOMERATIONS DE PROVINCE ----- p. 69 |

## LA DIFFUSION DE L'INFORMATION ----- p. 77 |

S

O

M

M

A

I

R

E



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

**ÉVOLUTION EN 2005  
ET NIVEAU AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2006**



## CHAMP DE L'ÉTUDE ET CARACTÉRISTIQUES DU PARC

Le parc locatif privé en Ile-de-France est rassemblé dans la zone centrale, particulièrement à Paris et en petite couronne. Ces dernières années, il s'est développé en grande couronne avec l'essor de l'urbanisation, grâce aux incitations fiscales en faveur de l'investissement des personnes privées dans l'immobilier locatif.

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

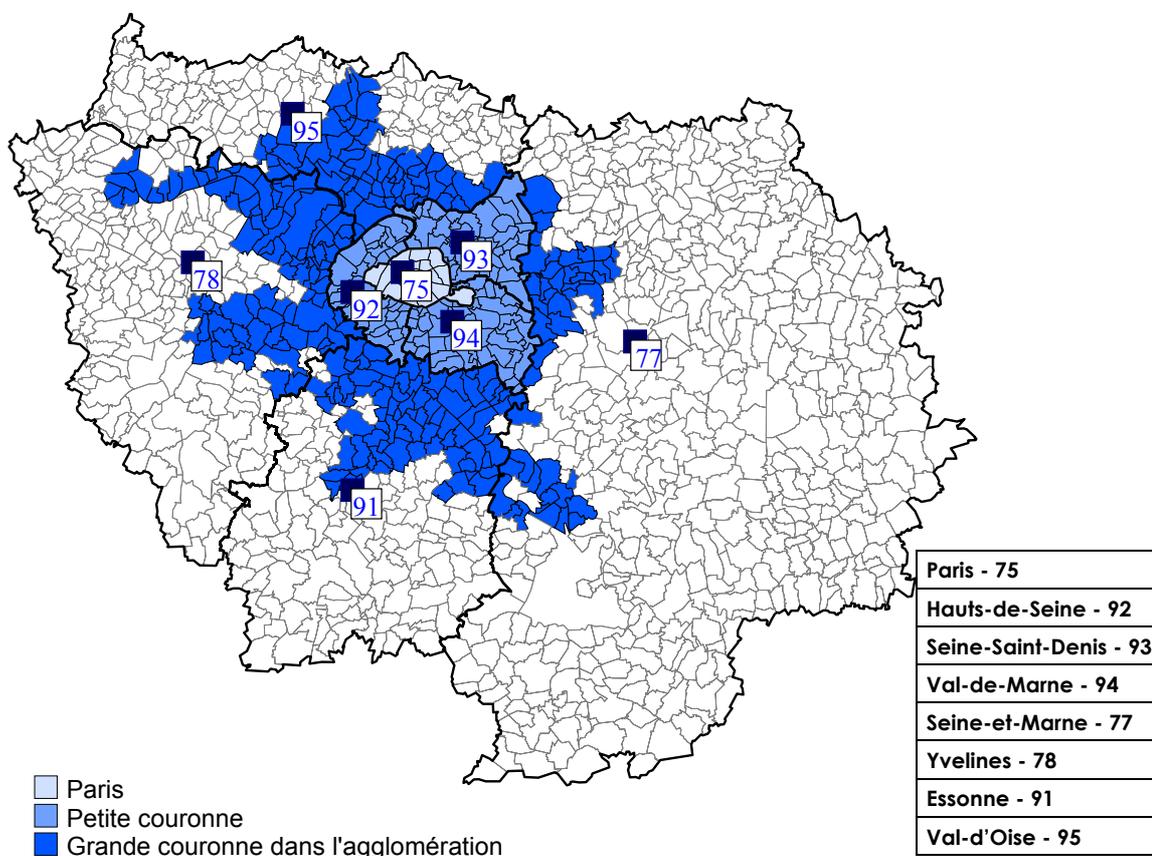
La carte ci-dessous présente les limites de ce périmètre qui inclut la plupart des communes urbanisées de grande couronne.

Pour mémoire, jusqu'en 2000 le champ d'observation de l'OLAP était limité à Paris et 114 communes d'Ile-de-France<sup>1</sup>.

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

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

### Agglomération parisienne



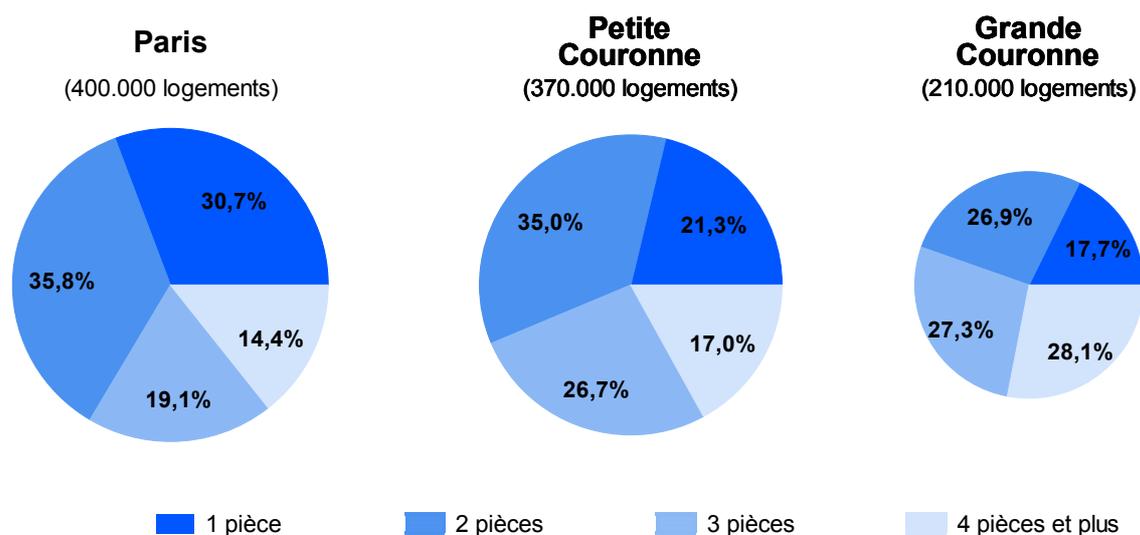
**Tableau n° 1. :**  
**Parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2006**

	Effectif du parc locatif privé en 2006*	Part dans l'ensemble de l'agglomération	Part des résidences principales de la zone
PARIS	400 000	40,8	36,0
PETITE COURONNE	370 000	37,8	22,4
GRANDE COURONNE** dans l'agglomération	210 000	21,4	16,0
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	980 000	100,0	24,1
<i>dont</i>			
HAUTS-DE-SEINE	180 000	18,4	28,8
SEINE-SAINT-DENIS	95 000	9,7	18,1
VAL-DE-MARNE	95 000	9,7	19,0
SEINE-ET-MARNE	28 860	2,9	13,7
YVELINES	79 030	8,1	19,0
ESSONNE	54 430	5,5	15,4
VAL-D'OISE	47 680	4,9	14,4

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

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

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



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

La superficie moyenne des logements du secteur locatif privé est moins importante à Paris (52 m<sup>2</sup>) qu'en petite couronne (54 m<sup>2</sup>) ou en grande couronne (62 m<sup>2</sup>).

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

logements de taille moyenne ou de grands logements.

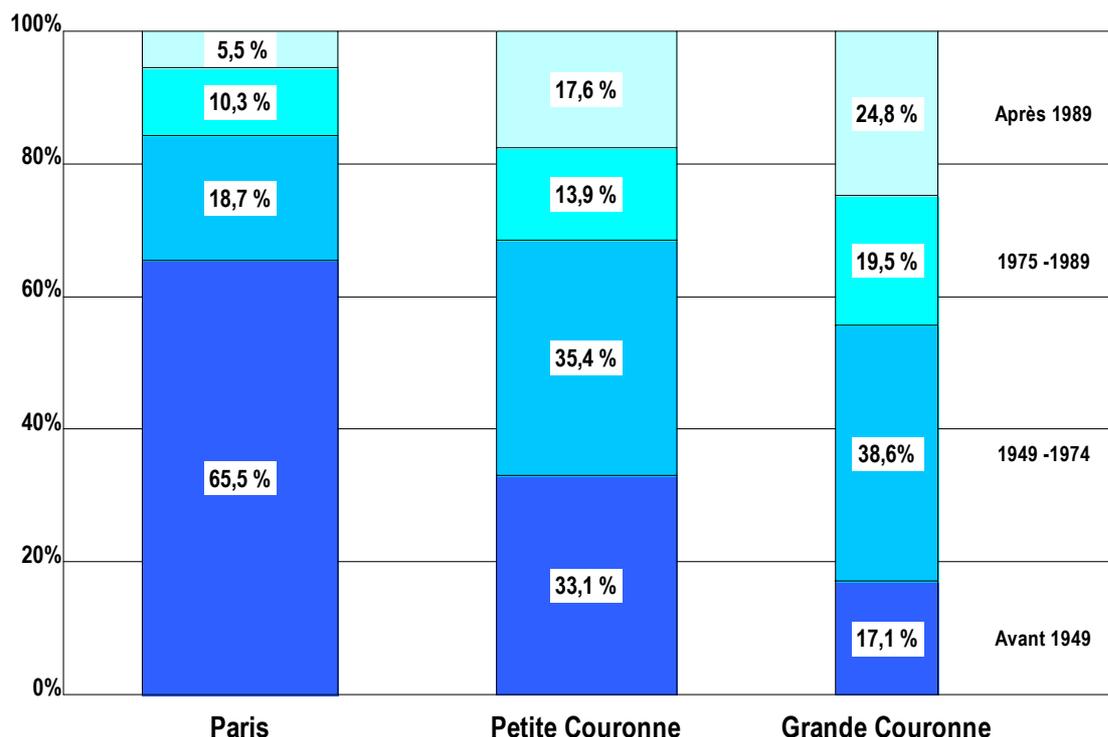
Pour les petits logements et à nombre de pièces égal, la superficie d'un logement est plus faible à Paris qu'en grande couronne ; mais pour les grands logements (quatre pièces ou plus), c'est à Paris qu'on trouve les plus grandes surfaces.

La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles. Le parc locatif privé parisien date pour les deux tiers d'avant

1949, époque où les logements étaient plus exigus et les pièces d'eau plus rares, hormis dans les immeubles haussmanniens de haut standing. Les constructions des cinquante dernières années sont plus représentées en petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal.

La taille des logements est aussi corrélée au type d'habitat. En grande couronne, où un logement locatif sur cinq est une maison (19 % du parc), 60 % des maisons en location ont 4 pièces et plus contre seulement 20 % des appartements.

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



*Lecture des graphiques :*

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

présentent des aires proportionnelles au nombre de logements. Il apparaît en particulier clairement que Paris compte presque deux fois plus de logements locatifs libres que la grande couronne.

## PRINCIPALES TENDANCES

En 2005, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 5,1% à Paris, de 4,4% en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 4,0% en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution est bien supérieure à celle de

l'indice des prix à la consommation<sup>2</sup> sur la même période (+ 1,5%).

***Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est de 4,6 % en moyenne en 2005.***

<sup>2</sup> Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2004 et décembre 2005

La hausse des loyers dans l'agglomération est restée vive en 2005, supérieure à celles de 2004 (4,1%) et 2003 (3,8%) mais en retrait sur le point haut de 2002 (4,9%).

Le loyer mensuel moyen hors charges à Paris passe de 16,2 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2005 à 17,0 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2006. En petite couronne, il passe de 12,7 €/m<sup>2</sup> à 13,2 €/m<sup>2</sup>, et en grande couronne de 10,8 €/m<sup>2</sup> à 11,3 €/m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen est de 877 € pour 52 m<sup>2</sup> à Paris, 716 € pour 54 m<sup>2</sup> en petite couronne, et de 703 € en grande couronne pour 62 m<sup>2</sup>.

**Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2006 est de 779 € pour un logement de taille moyenne 55 m<sup>2</sup>.**

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

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

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

\*\* Partie incluse dans l'agglomération parisienne

\*\*\* Indice moyen du Coût de la Construction apprécié à travers les hausses de loyer 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.

En rupture avec les années récentes, l'importance relative des deux principales causes de hausse s'est inversée depuis 2004 : l'évolution du loyer des locataires en place est ainsi responsable de deux tiers de la hausse en 2005, loin devant la progression du loyer lors d'un emménagement, amplifiant la tendance amorcée en 2004.

La hausse des loyers résultant des emménagements en 2005 (logements nouvellement mis en location compris) représente la plus faible part de la hausse globale depuis six ans (période d'observation de l'ensemble de l'agglomération parisienne par l'OLAP). Cette hausse a toutefois encore

été sensiblement plus élevée que la hausse moyenne. Elle a atteint en moyenne 7,9% à Paris et 6,2% 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'ICC, que le bail ait été renouvelé ou non en 2005. L'expiration du bail n'est plus l'occasion de pratiquer une hausse substantielle du loyer, les valeurs toujours élevées de l'ICC en 2005 continuant à favoriser une simple indexation. Les renouvellements selon l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 conclus en 2005 sont en léger retrait sur 2004 à 3,1 % mais restent à un niveau supérieur à celui de 2002 et 2003.

**Tableau n° 3 :**  
**Evolution des loyers en 2005 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne**

	2005						2004 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement dans l'année	21,0	49	17,3	18,6	+ 7,9	1,7	20,0	+ 8,6	1,8
Expiration du bail dans l'année	15,6	52	15,5	16,2	+ 4,6	0,7	17,2	+ 3,7	0,6
Bail en cours	63,4	52	16,0	16,7	+ 4,3	2,7	62,8	+ 3,2	2,0
Ensemble	100,0	52	16,2	17,0	+ 5,1	5,1	100,0	+ 4,4	4,4
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement dans l'année	21,6	52	13,5	14,2	+ 5,1	1,1	21,0	+ 7,1	1,5
Expiration du bail dans l'année	15,5	54	12,7	13,3	+ 4,2	0,7	17,9	+ 3,3	0,5
Bail en cours	62,9	55	12,4	12,9	+ 4,1	2,6	61,1	+ 3,0	1,9
Ensemble	100,0	54	12,7	13,2	+ 4,4	4,4	100,0	3,9	3,9
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement dans l'année	26,9	66	11,6	12,1	+ 4,9	1,5	28,4	+ 6,3	1,8
Expiration du bail dans l'année	13,4	62	10,0	10,3	+ 3,0	0,4	15,1	+ 3,2	0,5
Bail en cours	59,7	61	10,7	11,1	+ 3,7	2,1	56,5	+ 3,0	1,7
Ensemble	100,0	62	10,8	11,3	+ 4,0	4,0	100,0	+ 4,0	4,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement dans l'année	22,5	54	14,2	15,1	+ 6,2	1,5	22,2	+ 7,5	1,7
Expiration du bail dans l'année	15,1	55	13,3	13,8	+ 4,2	0,6	17,0	+ 3,5	0,5
Bail en cours	62,4	55	13,4	14,0	+ 4,1	2,5	60,8	+ 3,1	1,9
Ensemble	100,0	55	13,6	14,2	+ 4,6	4,6	100,0	+ 4,1	4,1

## EMMÉNAGEMENTS EN 2005

*Le loyer des emménagés de 2005 est en moyenne de 15,1 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne en janvier 2006.*

Le loyer mensuel pour les logements ayant connu un emménagement en 2005 est de 18,6 €/m<sup>2</sup> à Paris, de 14,2 €/m<sup>2</sup> en petite couronne, et de 12,1 €/m<sup>2</sup> en grande couronne.

**Tableau n° 4 :**  
*Loyers moyens en janvier 2006 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite et en grande couronne.*

<b>Loyer en €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2006</b>	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces et plus</b>	<b>Ensemble</b>
<b>PARIS</b>						
Emménagés en 2005	20,8	18,0	18,3	18,4	18,0	18,6
Emménagés depuis plus de 10 ans	16,7	13,6	13,6	14,2	13,7	14,1
Ensemble des logements	19,6	16,7	16,4	16,2	16,7	17,0
<b>PETITE COURONNE</b>						
Emménagés en 2005	16,8	14,2	13,2	13,9	14,7	14,2
Emménagés depuis plus de 10 ans	14,1	11,4	10,5	10,5	10,1	10,9
Ensemble des logements	16,1	13,7	12,4	12,2	13,3	13,2
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Emménagés en 2005	16,1	13,3	11,7	11,5	11,3	12,1
Emménagés depuis plus de 10 ans	13,1	10,1	9,3	8,5	8,5	9,1
Ensemble des logements	15,1	12,4	10,8	10,4	10,2	11,3
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Emménagés en 2005	18,7	15,6	14,1	14,0	14,2	15,1
Emménagés depuis plus de 10 ans	15,5	12,4	11,5	11,7	11,6	12,1
Ensemble des logements	17,6	14,7	13,3	12,9	13,6	14,2

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

La rotation étant plus fréquente dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter leur loyer. Cela induit un niveau de loyer au m<sup>2</sup> comparativement plus élevé.

La dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> avec la surface provient également du fait qu'un logement dispose en général d'un nombre fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC) dont le coût total par logement rapporté à la surface va en diminuant lorsque cette dernière augmente.

On constate cependant que la rareté des grands logements dans les zones recherchées de l'agglomération y pousse à des loyers au m<sup>2</sup> équivalents, voire plus élevés que ceux des

logements de taille moyenne. Ainsi, à l'exception des studios, tous les logements se sont reloués en 2005 à Paris autour de 18 €/m<sup>2</sup>.

Les logements disponibles pour les nouveaux emménagés sont :

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

Les relocations ont été l'occasion d'une hausse moyenne de loyer de 5,7% dans l'agglomération : 7,5% à Paris, 4,5% en petite couronne et 4,2% en grande couronne. Bien que sensible, cette évolution est en retrait sur les quatre années précédentes (6,9 à 9,5% pour l'agglomération).

**Tableau n° 5 :**  
**Relocations en 2005 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne.**

	Relocations de l'année 2005					2004 (rappel)		2003 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Ancien loyer (€/m <sup>2</sup> )	Nouveau loyer (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Effectif (%)	Evolution (%)	Effectif (%)
<b>PARIS</b>								
Baisse de loyer	13,6	51	19,8	18,5	- 6,5	10,9	- 8,9	5,3
Même loyer	7,9	54	18,2	18,2	0,0	5,8	0,0	5,8
Indexation ICC*	29,2	46	18,2	18,6	+ 2,5	30,4	+ 2,6	22,4
Autre hausse**	45,1	49	16,0	18,7	+ 16,8	44,4	+ 16,4	55,9
Travaux***	4,2	53	14,7	17,9	+ 22,1	8,5	+ 23,2	10,6
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	49	17,3	18,6	+ 7,5	100,0	+ 8,1	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	13,4	59	15,9	14,7	- 8,0	10,1	- 7,4	5,7
Même loyer	10,8	52	13,9	13,9	0,0	7,2	0,0	6,3
Indexation ICC*	30,5	50	13,8	14,1	+ 2,4	36,3	+ 2,4	24,6
Autre hausse**	41,6	50	12,5	14,0	+ 11,9	38,4	+ 13,6	56,5
Travaux***	3,7	61	12,8	15,3	+ 19,4	8,0	+ 27,2	6,9
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	52	13,6	14,2	+ 4,5	100,0	+ 6,5	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	18,8	76	12,3	11,4	- 6,8	20,5	- 10,8	16,6
Même loyer	7,2	74	11,7	11,7	0,0	8,9	0,0	4,4
Indexation ICC*	32,7	57	12,3	12,6	+ 1,9	25,0	+ 2,4	25,7
Autre hausse**	38,4	67	10,7	12,2	+ 13,5	42,1	+ 16,6	49,2
Travaux***	2,9	66	10,0	11,1	+ 10,2	3,5	+ 21,3	4,1
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	66	11,6	12,0	+ 4,2	100,0	+ 5,5	100,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>								
Baisse de loyer	14,8	62	15,6	14,5	- 7,0	13,3	- 9,2	8,5
Même loyer	8,8	57	14,7	14,7	0,0	7,2	0,0	5,6
Indexation ICC*	30,5	50	14,8	15,2	+ 2,3	30,9	+ 2,5	24,1
Autre hausse**	42,2	53	13,3	15,3	+ 14,5	41,7	+ 15,7	54,3
Travaux***	3,7	58	12,9	15,4	+ 19,0	6,9	+ 24,3	7,5
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	54	14,2	15,1	+ 5,7	100,0	+ 6,9	100,0

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

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

\*\*\* Hors travaux d'entretien courant

Les relocations donnent lieu dans trois cas sur quatre à une hausse de loyer. Limitée dans près d'un tiers des cas à la variation de l'ICC, cette hausse atteint 19 % en cas de travaux importants et 14,5 % dans les autres cas (près d'une relocation sur deux).

La part des hausses de loyer consécutives à des gros travaux (environ 4 %) est revenue à son niveau de 1998 (3 %) après six ans de recours plus intense. Les hausses consécutives aux travaux appliquées en 2005, sont plus faibles en grande couronne (+ 10 %) qu'à Paris ou en petite couronne (19-22 %).

Les cas de stabilité ou de baisse des loyers, en recul jusqu'en 2002 (alors qu'ils concernaient en 1997 plus de 50 % des relocations à Paris et en proche banlieue), sont en augmentation constante depuis 2003. Ils restent plus fréquents en grande couronne (26 % des cas) qu'en zone centrale (22-24 %).

Près d'un logement sur cinq reloué en grande couronne a ainsi vu son loyer baisser de 7 % en moyenne, pour des loyers initiaux, il est vrai, au niveau ou au-dessus du marché. Les baisses, du même ordre à Paris et en petite couronne, ont concerné 13 % des relocations.

Les nouvelles locations contribuent peu à l'offre (9 % de l'ensemble des emménagements en 2005) mais proposent des surfaces plus grandes (56 m<sup>2</sup>) que les relocations (54 m<sup>2</sup>) avec un loyer au m<sup>2</sup> un peu plus élevé, il en résulte un loyer mensuel supérieur de 5 % à celui d'une relocation. Les loyers au m<sup>2</sup> des relocations et ceux des premières locations tendent à se rapprocher.

***Reflétant l'insuffisance persistante de l'offre, face à une demande qui reste soutenue, le marché locatif reste tendu en 2005...***

Un ensemble de facteurs explique cette situation :

- Les bailleurs institutionnels, dont le parc locatif se caractérise par une forte proportion de grands logements, ont procédé depuis quelques années à de nombreux arbitrages et les ventes par lot réalisées ont contribué à réduire le parc locatif, une part de ces ventes allant à la propriété occupante ou permettant l'accroissement du parc de logements SRU.
- Le nombre de transactions immobilières s'est maintenu à un niveau élevé dans l'agglomération malgré une nouvelle et forte progression des prix de vente.
- Ainsi, profitant du haut niveau des prix, un certain nombre de bailleurs se sont désengagés de la location ces dernières années, les motifs récurrents étant la peur des impayés et les possibles dégradations du logement, pouvant se traduire par une baisse de la valeur de ce dernier. Symétriquement, le niveau des taux d'intérêt, devenu attractif pour les candidats à l'acquisition de logements pour occupation personnelle, pousse ces derniers à acheter, et en conséquence à l'érosion du parc locatif privé.
- Peu de logements neufs ont été mis en location dans le centre de l'agglomération alors que les dispositifs « Besson » puis « Robien » ont connu le succès en grande couronne.
- Il est vraisemblable que la qualité des biens loués s'améliore en moyenne : les locataires sont plus exigeants quant à l'état intérieur du logement, et les biens les plus vétustes sont retirés du marché, dans l'attente d'éventuels travaux.

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

***... malgré la confirmation d'une tendance au retour à l'équilibre sur certains segments, constatée depuis 2003.***

Toutefois, le « saut » de loyer à l'occasion des emménagements qui constitue un bon indicateur de tension du marché locatif en traduisant le déséquilibre entre l'offre et la demande décroît régulièrement depuis le point haut de 2002.

Cette détente du marché peut être illustrée par les deux indicateurs que sont la hausse des loyers des nouveaux emménagés et la mobilité :

- Après sept ans de baisse à Paris et en petite couronne, la mobilité a légèrement augmenté en 2005 : le taux se situe désormais à 21 % à Paris et 22 % en petite couronne contre respectivement 20 et 21 % en 2004 mais près de 25 % en 1998 ;
- Par ailleurs, les locations se sont conclues à Paris à 18,6 €/m<sup>2</sup> en 2005, en augmentation de « seulement » 2,2 % sur les locations de 2004 (18,2 €/m<sup>2</sup>).

2005 a confirmé la tendance au retour à la modération du marché mais à un niveau de loyer, il est vrai, très supérieur à celui de la précédente période d'accalmie des loyers de marché (1994-1999). Ainsi à Paris, les locations se sont conclues en 2005 environ 35 % au dessus de celles de la période 1994-1999. Cette situation ne va pas sans poser question aux locataires du secteur libre dans la gestion de leur budget.

***Après une période de resserrement de 1990 à 1999, puis de stabilisation jusqu'en 2004, la dispersion des loyers tend de nouveau à se réduire.***

Mesurée par l'écart en pourcentage entre les loyers des nouveaux emménagés et ceux des locataires arrivés depuis plus de dix ans, la dispersion, stabilisée entre 2000 et 2004 se réduit de nouveau en 2005.

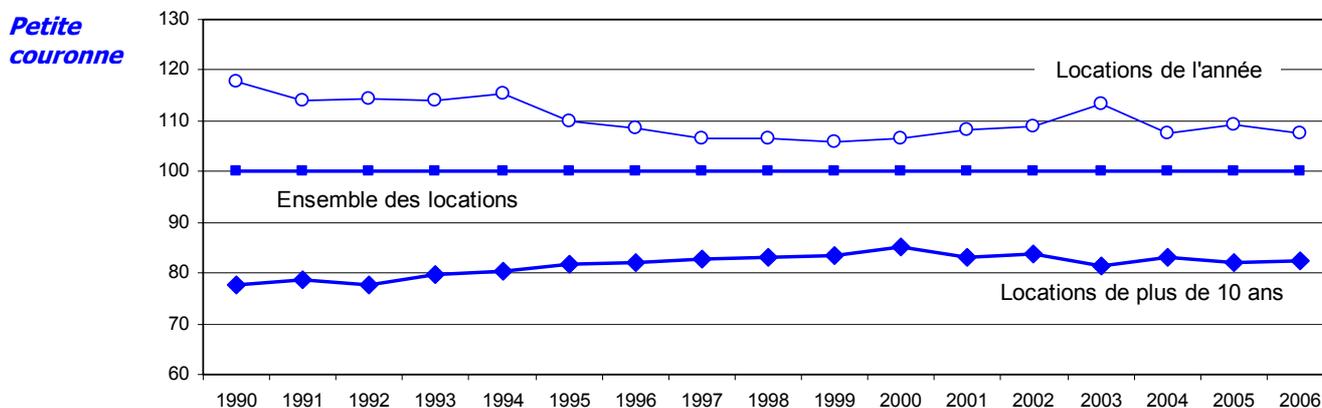
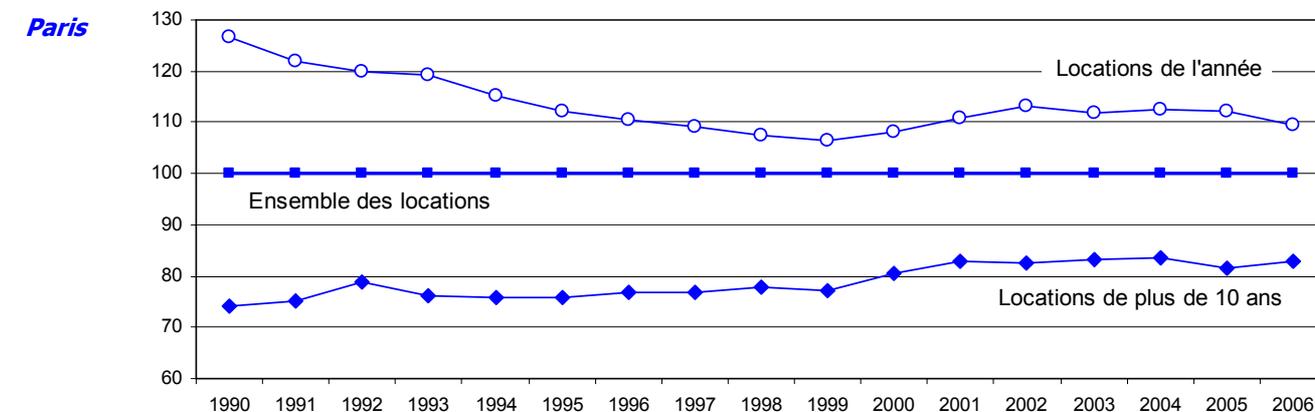
**Tableau n° 6 : Loyers des générations successives d'emménagés et ceux de l'ensemble des logements, à Paris, en petite et en grande couronne.**

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

\* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année (n) des emménagés de l'année (n-1).

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

**Graphique n° 3 : dispersion des loyers au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'ancienneté des locataires (base 100 = ensemble des locataires)**



## LOCATAIRES STABLES : BAUX EN COURS ET EXPIRATIONS

Comme les années précédentes, presque quatre locataires sur cinq sont restés dans leur logement en 2005. Parmi ceux-ci, 15% ont fait l'objet d'un renouvellement de bail.

Que le bail ait été renouvelé ou non, la hausse de loyer appliquée est proche de l'évolution de l'ICC : 4,1 % en moyenne pour les baux en cours et 4,2 % en cas d'expiration du bail.

### Tableau n° 7 :

*Evolution en 2005 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer, à Paris, en petite et en grande couronne.*

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC**	Renouvellement " article 17c "**	Autre hausse	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	12,3	76,0	5,5	6,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	42	54	54	52	52
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	15,0	15,8	12,9	15,3	15,5
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	15,0	16,5	13,9	17,2	16,2
Evolution (%)	0,0	+ 4,4	+ 7,4	+ 12,8	+ 4,6
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	10,1	81,5	2,3	6,1	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	44	55	52	55	54
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,0	12,9	12,4	11,7	12,7
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	12,0	13,4	13,4	12,7	13,3
Evolution (%)	0,0	+ 4,3	+ 7,4	+ 8,4	+ 4,2
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	23,6	59,5	0,3	16,6	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	63	36	63	62
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	9,9	10,1	9,9	9,5	10,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	9,5	10,5	11,7	10,5	10,3
Evolution (%)	- 4,2	+ 3,7	+ 17,9	+ 9,9	+ 3,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	13,7	75,0	3,2	8,1	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	48	56	53	57	55
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,2	13,6	12,8	11,8	13,3
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	12,0	14,2	13,7	13,0	13,8
Evolution (%)	- 0,1	+ 4,3	+ 7,5	+ 10,6	+ 4,2

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

\*\* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là

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

La remontée de l'ICC, amorcée en 2000, est nette depuis avril 2001 (indice du 4<sup>e</sup> trimestre 2000 : 2,38%) et s'est poursuivie en 2005 atteignant 4,83% en juillet 2005 et dépassant celle de janvier 2002 (4,76%), jusqu'alors point le plus haut de la décennie.

Ces valeurs élevées ont favorisé l'application de l'ICC à hauteur de 78% pour les baux en cours et de 75% pour les renouvellements. A Paris et en petite couronne jusqu'à quatre baux sur cinq sont concernés par ce type de révision des loyers.

En grande couronne, les augmentations de loyers sont pour environ 60% le fait de l'indexation sur l'ICC. Presque un quart des loyers n'ont pas été réajustés. Par ailleurs c'est en zone périphérique que l'on trouve le plus d'augmentations liées à des hausses sortant du cadre légal (environ 15%).

La procédure de renouvellement « article 17c » a concerné en 2005 3 % des baux arrivant à expiration, contre 4% en 2004 et 2% en 2002. Elle est surtout utilisée à Paris et reste le fait des bailleurs institutionnels.

**Tableau n° 8 :**  
**Evolution en 2005 des loyers des logements dont le bail est en cours, à Paris et en petite et en grande couronne.**

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC**	Renouvellement " article 17c ***	Autre	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	8,7	84,2	3,6	3,5	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	48	52	65	58	52
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	15,1	16,4	12,6	14,4	16,0
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	15,1	17,1	13,6	15,6	16,7
Evolution (%)	0,0	+ 4,4	+ 7,4	+ 8,2	+ 4,3
<i>Rappel : effectif en 2004 (%)</i>	<i>8,6</i>	<i>81,7</i>	<i>2,8</i>	<i>6,9</i>	<i>100,0</i>
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	11,4	80,3	2,1	6,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	48	56	63	51	55
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,4	12,5	11,2	11,0	12,4
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	12,4	13,1	12,0	12,1	12,9
Evolution (%)	- 0,6	+ 4,3	+ 7,4	+ 9,3	+ 4,1
<i>Rappel : effectif en 2004 (%)</i>	<i>13,5</i>	<i>75,6</i>	<i>1,5</i>	<i>9,4</i>	<i>100,0</i>
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	22,9	61,8	0,6	14,7	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	60	61	68	63	61
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	10,0	11,1	10,1	10,0	10,7
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	9,9	11,5	10,8	10,9	11,1
Evolution (%)	- 0,8	+ 4,0	+ 6,7	+ 8,8	+ 3,7
<i>Rappel : effectif en 2004 (%)</i>	<i>25,1</i>	<i>61,1</i>	<i>0,5</i>	<i>13,3</i>	<i>100,0</i>
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	12,6	78,2	2,4	6,8	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	52	55	65	58	55
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,1	13,9	12,0	11,3	13,4
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	12,1	14,5	12,9	12,3	14,0
Evolution (%)	- 0,5	+ 4,3	+ 7,4	+ 8,8	+ 4,1
<i>Rappel : effectif en 2004 (%)</i>	<i>13,8</i>	<i>75,3</i>	<i>1,8</i>	<i>9,1</i>	<i>100,0</i>

\* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2004 en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (étalement de la hausse sur trois ou six ans)

\*\* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là

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

## NIVEAUX DE LOYER

**Les loyers au m<sup>2</sup> sont dégressifs selon la taille du logement et la distance au centre de l'agglomération.**

Au début de 2006, le loyer mensuel moyen à Paris est de 877 € pour une surface moyenne de 52 m<sup>2</sup>, soit 17,0 €/m<sup>2</sup>.

En petite couronne, il atteint 716 € pour 54 m<sup>2</sup> (13,2 €/m<sup>2</sup>), soit 18 % de moins qu'à Paris.

En grande couronne, le loyer moyen, à 703 €, est inférieur de 20 % à celui de Paris, pour

une surface nettement plus grande : 62 m<sup>2</sup>, soit 11,3 €/m<sup>2</sup>. Il est proche de celui constaté en petite couronne, l'éloignement permettant d'augmenter la surface du logement plus que de réduire le budget « loyer ».

En banlieue, les loyers au m<sup>2</sup> sont dégressifs quand on passe du studio au deux-pièces, puis du deux pièces au trois pièces et ainsi de suite. A Paris, on constate un plafonnement des loyers autour de 18 €/m<sup>2</sup> pour tous les logements sauf les studios. Le loyer au m<sup>2</sup> est environ deux fois plus élevé pour un studio à Paris que pour un quatre pièces en grande couronne

**Tableau n° 9 :**  
**Loyers moyens au 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon la taille du logement**

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2005)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	30,8	35,7	19,1	14,2	0,2	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	43	64	109	NS	52	52
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	518	723	1051	1789	NS	877	841
Loyer au 1/1/ 2006 (€/m <sup>2</sup> )	19,6	16,7	16,4	16,4	NS	17,0	16,3
<b>PETITE COURONNE</b>							
Effectif (%)	21,3	33,9	24,9	12,8	7,1	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	44	64	88	87	54	55
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	453	602	784	1 092	1 134	716	691
Loyer au 1/1/ 2006 (€/m <sup>2</sup> )	16,1	13,8	12,3	12,4	13,0	13,2	12,6
<b>GRANDE COURONNE</b>							
Effectif (%)	17,0	24,3	23,3	16,2	19,2	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	46	65	87	89	62	62
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	450	563	697	859	981	703	669
Loyer au 1/1/ 2006 (€/m <sup>2</sup> )	15,1	12,3	10,8	9,9	11,0	11,3	10,7
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>							
Effectif (%)	24,2	32,6	22,2	14,1	6,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	44	64	96	89	55	55
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	486	650	858	1 322	1 055	779	748
Loyer au 1/1/ 2006(€/m <sup>2</sup> )	17,7	14,8	13,4	13,7	11,9	14,2	13,6

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

Les logements les moins chers au m<sup>2</sup> sont ceux de la période 1949-1974 (12,5 €/m<sup>2</sup> pour l'agglomération), et les plus chers sont les plus récents, construits après 1989 (à Paris, en petite et grande couronne), suivis de près par les plus anciens (avant 1949).

**Tableau n° 10 :**  
**Ecart par rapport au loyer moyen au m<sup>2</sup> de chaque zone**

En %	1949-1974	Après 1989
<b>Paris</b>	- 5%	+ 12%
<b>Petite couronne</b>	- 8%	+ 14%
<b>Grande couronne</b>	- 7%	+ 6%

A Paris et en petite couronne, le loyer mensuel des logements récents est supérieur de

respectivement 12 et 14 % au loyer moyen de la zone.

En revanche, en grande couronne, le parc, assez récent (plus de 80 % construit après guerre, contre 35 % à Paris et 67 % en petite couronne) est souvent situé dans des grands ensembles peu appréciés. Ainsi, les logements construits depuis 1989 (25% du parc) bénéficient d'une surcote du loyer au m<sup>2</sup> plus faible (+6%).

Cette 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 m<sup>2</sup> est plus élevé qu'en moyenne. La part des petits logements (60 % dans les constructions récentes de grande couronne) résulte notamment du succès des générations successives d'incitations fiscales à l'investissement locatif.

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

	<b>Avant 1949</b>	<b>1949-1974</b>	<b>1975-1989</b>	<b>Après 1989</b>	<b>Ensemble</b>
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	65,5	18,7	10,3	5,5	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	53	52	52	52
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	879	844	869	984	877
Loyer au 1/1/ 2006 (€/m <sup>2</sup> )	17,2	16,0	16,6	19,0	17,0
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	33,1	35,4	13,9	17,6	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	47	57	57	58	54
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	643	688	757	879	716
Loyer au 1/1/ 2006 (€/m <sup>2</sup> )	13,6	12,0	13,3	15,1	13,2
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	17,1	38,6	19,5	24,8	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	65	65	62	57	62
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	758	683	715	687	703
Loyer au 1/1/ 2006 (€/m <sup>2</sup> )	11,6	10,5	11,6	12,0	11,3
<b>AGGLOMÉRATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	42,9	29,3	13,6	14,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	58	57	57	55
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	800	727	778	823	779
Loyer au 1/1/ 2006 (€/m <sup>2</sup> )	15,6	12,5	13,7	14,5	14,2

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

Dans l'agglomération parisienne, un locataire arrivé depuis plus de six ans, soit un peu plus d'un locataire sur quatre, bénéficie en moyenne d'une décote de loyer de 15 % par rapport à un locataire arrivé en 2005. Cette décote dépend peu de la localisation : elle est de 20% à Paris, de 17 % en petite couronne et de 21 % en grande couronne.

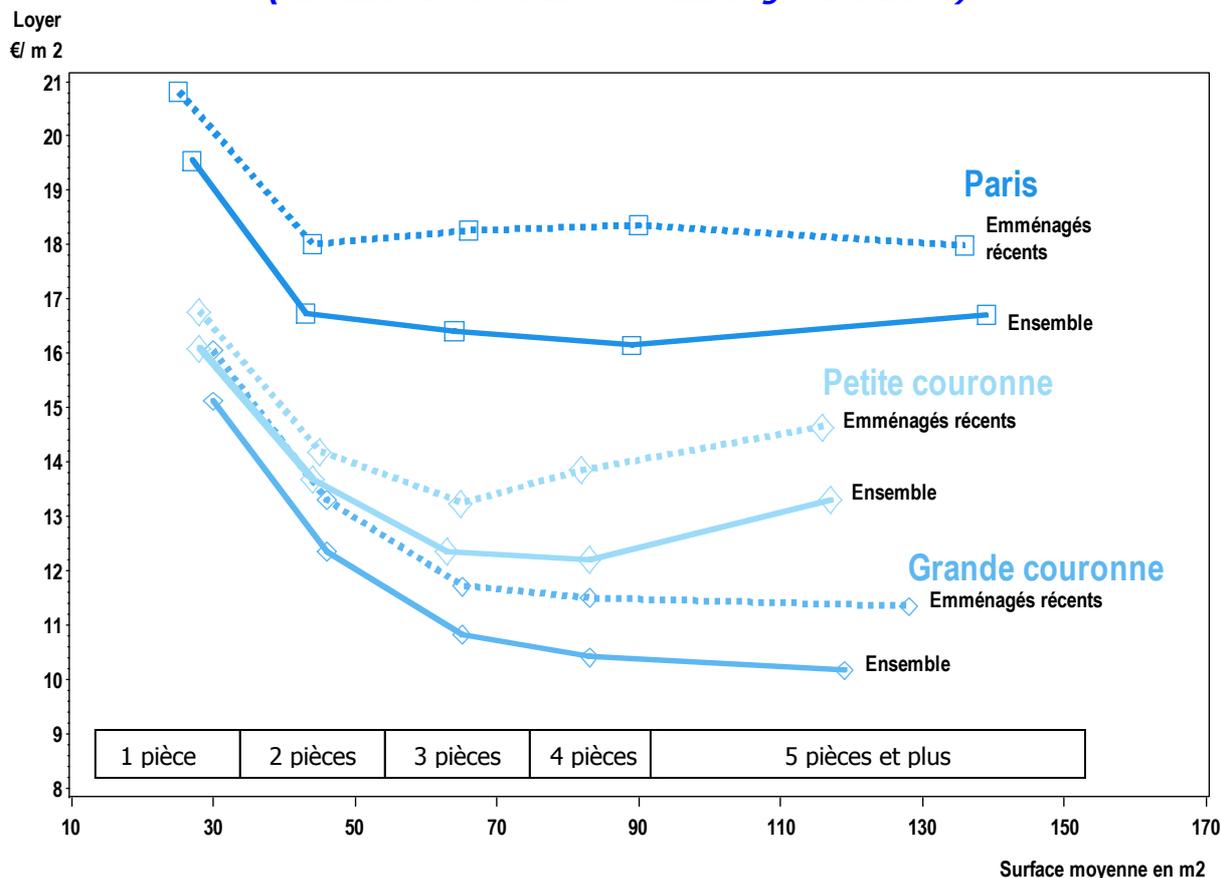
Les deux raisons de cette décote sont :

- La hausse appliquée en cours de bail ou lors du renouvellement, très inférieure à celle des emménagements de l'année depuis de nombreuses années sauf à Paris en 2005,
- Dans une moindre mesure, la taille moyenne des logements des locataires stables (59 m<sup>2</sup>), plus élevée que celle des logements ayant fait l'objet d'un emménagement dans l'année (54 m<sup>2</sup>) et dont le loyer au m<sup>2</sup> est inférieur, la mobilité étant plus importante dans les petits logements.

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

	Date d'arrivée du locataire				Ensemble
	Avant 2000	2000-2002	2003-2004	2005	
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	31,6	19,5	27,9	21,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	57	49	49	49	52
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	845	859	897	915	877
Loyer au 1/1/ 2006(€/m <sup>2</sup> )	14,9	17,4	18,3	18,6	17,0
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	27,8	20,7	29,9	21,6	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	58	54	52	52	54
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	681	725	727	737	716
Loyer au 1/1/ 2006(€/m <sup>2</sup> )	11,8	13,4	13,9	14,2	13,2
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	20,5	20,0	32,6	26,9	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	68	60	57	66	62
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	653	664	680	798	703
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2005	9,6	11,1	11,8	12,1	11,3
<b>AGGLOMÉRATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	27,8	20,0	29,7	22,5	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	54	52	54	55
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	753	765	781	820	779
Loyer au 1/1/ 2006(€/m <sup>2</sup> )	12,8	14,3	14,9	15,1	14,2

**Graphique n° 4 : loyer moyen en euros selon la surface moyenne par nombre de pièces (ensemble des locataires et emménagés de l'année)**



L'écart entre le loyer au m<sup>2</sup> des nouveaux emménagés et le loyer des locataires stables est de 8 % en 2005. Il est légèrement plus important à Paris (11 %), qu'en petite et grande couronne (8,5 et 10 % respectivement).

**Comme déjà indiqué, la tension du marché locatif, amorcée en 1998, s'est intensifiée à partir de 2000 pour culminer en 2002. Depuis 2003 le marché a donné des signes de retour à une certaine modération.**

Deux indicateurs de tension du marché permettent d'illustrer ce phénomène. Le premier (I1) est la hausse de loyer pratiquée pour un logement donné lors d'un changement de locataire. Ce saut à la relocation dépend du niveau de loyer du logement avant l'arrivée du nouveau locataire

et traduit de la part du propriétaire une volonté de mise au niveau du marché. Un autre indicateur (I2) est l'évolution du loyer de générations successives de nouveaux emménagés (déjà évoqué p 14).

Appliqués au marché parisien, ces deux indicateurs, montrent en 2005 un essoufflement de la hausse des loyers de relocation face à un ICC moyen le plus élevé depuis 2000.

**Tableau n° 13 :  
Indicateurs de tension du marché à Paris**

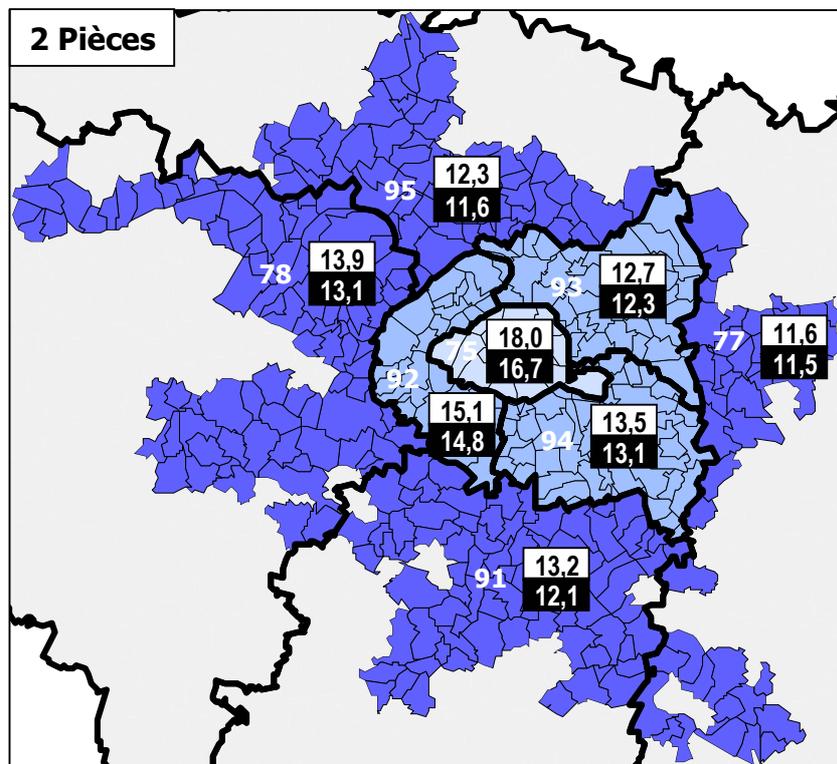
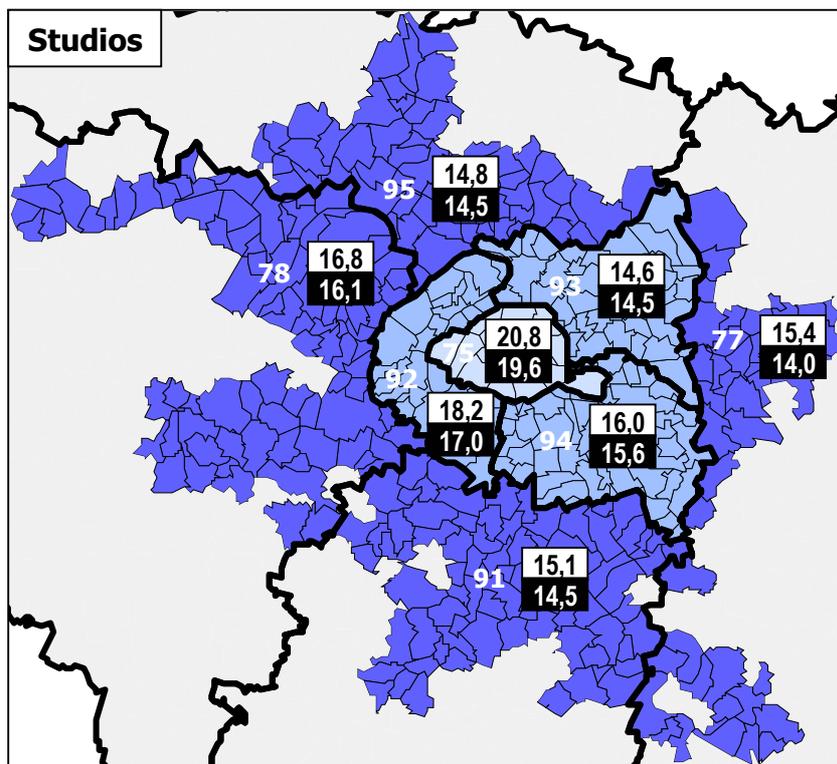
Evolution en %	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ICC	+ 1,1	+ 2,4	+ 3,5	+ 2,4	+ 3,1	+ 4,3
I1	+ 6,5	+10,3	+11,2	+ 9,9	+ 8,1	+ 7,5
I2	+ 6,3	+ 7,3	+ 3,7	+ 4,8	+ 3,9	+ 2,2

**Tableau n° 14 :  
Loyer des locataires emménagés en 2005 selon la taille du logement**

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2005)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	35,1	36,3	15,7	12,4	0,5	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	25	44	66	108	NS	49	49
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	530	789	1 214	1 964	NS	915	899
Loyer au 1/1/ 2006(€/m <sup>2</sup> )	20,8	18,0	18,3	18,1	NS	18,6	18,2
<b>PETITE COURONNE</b>							
Effectif (%)	23,1	37,0	25,6	10,7	3,6	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	45	65	88	85	52	53
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	468	634	858	1 208	1 269	737	728
Loyer au 1/1/ 2006(€/m <sup>2</sup> )	16,8	14,2	13,2	13,8	14,9	14,2	13,8
<b>GRANDE COURONNE</b>							
Effectif (%)	13,9	22,7	26,4	17,6	19,4	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	46	66	87	95	66	59
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	477	597	776	948	1 155	798	692
Loyer au 1/1/ 2006(€/m <sup>2</sup> )	16,1	13,0	11,8	11,0	12,1	12,1	11,8
<b>AGGLOMÉRATION PARISIENNE</b>							
Effectif (%)	25,3	33,0	22,1	13,1	6,5	100,0	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	44	66	95	93	54	53
Loyer au 1/1/ 2006 (€)	502	692	930	1 390	1 194	820	781
Loyer au 1/1/ 2006(€/m <sup>2</sup> )	18,7	15,6	14,2	14,7	12,8	15,1	14,7

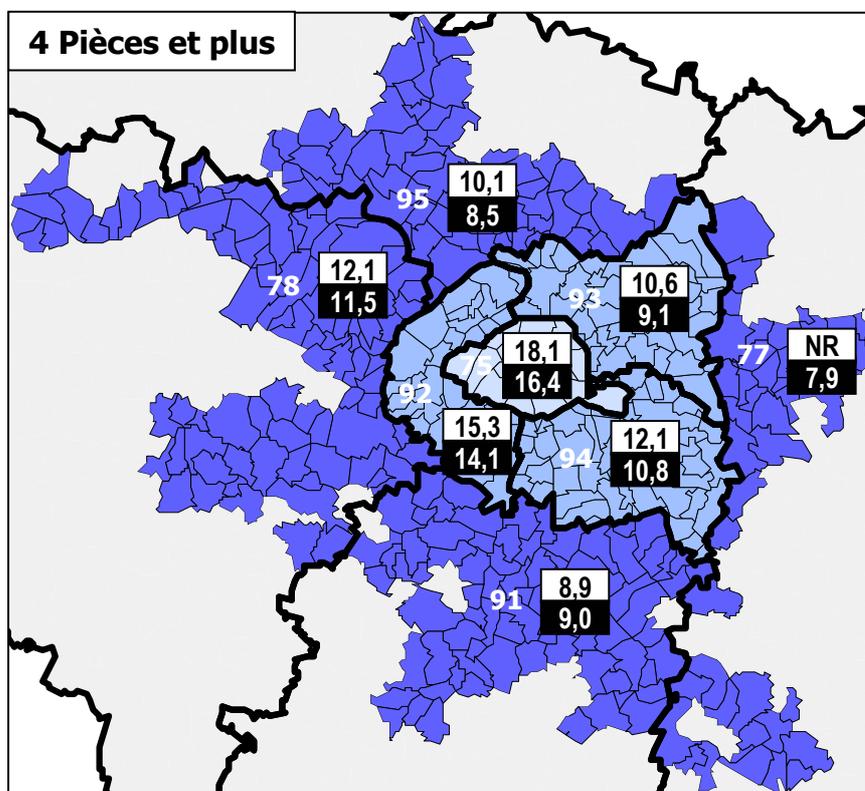
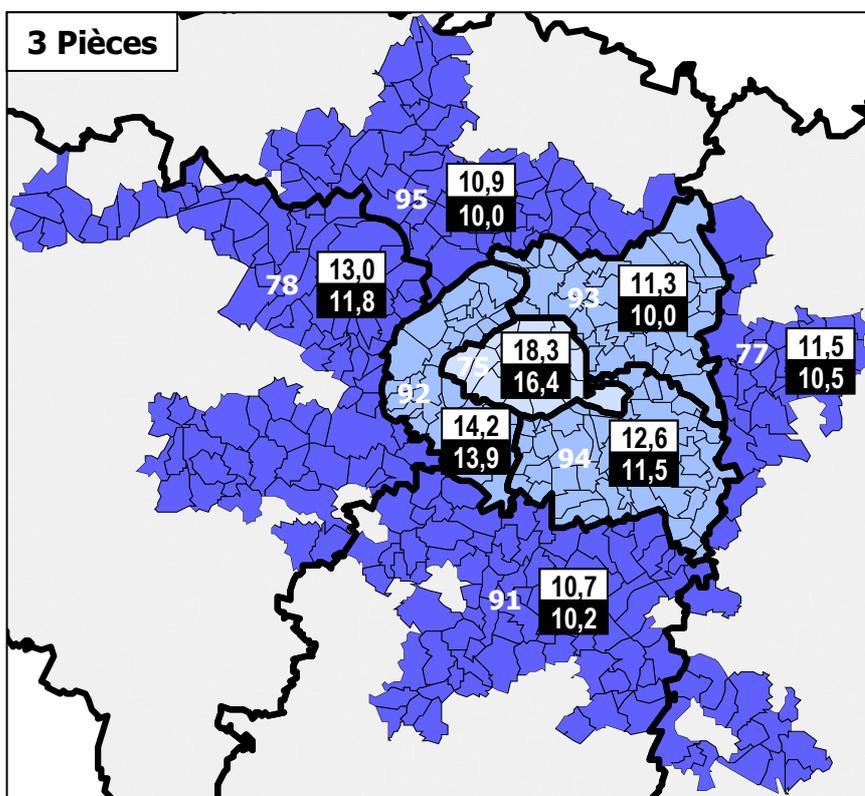
NS = non significatif

### Les loyers des appartements au 1<sup>er</sup> janvier 2006...



<b>13,9</b>	Seuls locataires arrivés en 2005	Paris
<b>13,1</b>	Ensemble des locataires	Petite couronne
		Grande couronne dans l'agglomération

...par département et nombre de pièces



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

## CONCLUSION

Malgré une évolution des loyers encore élevée, 2005 confirme, sauf sur certains segments de marché, la tendance au retour à l'équilibre entre l'offre et la demande amorcée dès 2003, après la forte tension de 2002.

Au cours de l'année 2005, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 5,1 % à Paris, de 4,4 % dans les trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 4,0 % dans les communes de l'agglomération parisienne situées en grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, la hausse des loyers a été de 4,6 % en 2005, le loyer moyen mensuel étant de 779 euros pour une surface de 55 m<sup>2</sup>. L'année 2005 a ainsi enregistré une augmentation des loyers encore élevée, proche de celle de 2002 (+ 4,9 %), point le plus haut depuis 1993.

Contrairement aux années antérieures, la hausse s'explique en 2005, comme en 2004, plus par la progression du loyer des locataires en place que par celle des logements loués dans l'année.

Cette situation résulte des augmentations élevées des Indices du Coût de la Construction, dont la progression en 2005 (4,3 % en moyenne constatée), plus élevée qu'en 2004, a largement déterminé le loyer des locataires en place, l'indexation étant massivement pratiquée par les bailleurs. L'augmentation de loyer lors d'un emménagement, bien qu'encore substantielle en 2005 : + 6,2 % en moyenne dans l'agglomération, est en retrait régulier depuis 2002 (+ 10,3 %).

En terme de loyer, la hiérarchie entre Paris et ses deux couronnes est stable sur la période 2001-2005. En grande couronne, le loyer mensuel de l'ensemble des locataires représente 80 % du loyer parisien, en petite couronne 82 %. Ces écarts sont inférieurs à ceux des loyers au m<sup>2</sup>, la surface moyenne des logements augmentant avec la distance au centre de l'agglomération.

Dans un contexte d'érosion du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, la hausse enregistrée par les locations de l'année a connu une certaine modération confirmant la décrue amorcée les années précédentes après le pic de 2002, face à une demande qui reste vive en dépit des performances économiques en demi-teinte de la région.

Pour 2006, différents facteurs ayant des effets inverses peuvent être évoqués.

La reprise économique modérée, accompagnée d'une inflation maîtrisée, prévue par les conjoncturistes au niveau francilien comme national, devrait contribuer à maintenir une demande soutenue de logements locatifs face à une offre insuffisante.

Du côté des volumes, on pourrait assister dans les années à venir à une redistribution géographique de l'offre avec la poursuite de l'érosion du parc dans le centre de l'agglomération :

- Ventes résiduelles des programmes d'arbitrage des années 2000-2002 des institutionnels,
  - « deuxième génération » de ventes avec les ventes à la découpe des opérateurs (marchands de biens, fonds de pension...) ayant acheté des immeubles en bloc lors des arbitrages des institutionnels (années 2000-2002), et ce malgré les récentes mesures de protection des locataires,
  - succès des dispositifs d'incitation à la primo accession à la propriété (PPL à Paris, nouveau PTZ),
- alors que symétriquement le parc de banlieue et plus particulièrement de grande couronne, s'accroît avec la bonne tenue du marché de la construction neuve et le succès du dispositif Robien.

Concernant les prix, les valeurs de l'Indice de Référence des Loyers applicables sur les trois premiers trimestres de 2006 vont conduire à une hausse plus modérée du loyer des locataires en place. Par ailleurs la faible progression du pouvoir d'achat des ménages limite les prétentions des propriétaires bailleurs notamment à Paris.

**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'est en ouest*

**Tableau n° 15 :**  
**Loyers moyens en 2005 par département et nombre de pièces**

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble Collectif		
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	30,8	35,7	19,1	14,2	99,8	0,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	27	43	64	109	51	NS	52
Loyer au 1/1/2006 (€)	518	723	1051	1789	874	NS	877
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	19,6	16,7	16,4	16,4	17,0	NS	17,0
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>							
Effectif (%)	23,0	34,3	24,9	13,8	96,0	4,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	45	65	96	53	100	55
Loyer au 1/1/2006 (€)	479	660	903	1 353	779	1 648	814
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	17,0	14,8	13,9	14,1	14,6	16,5	14,8
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>							
Effectif (%)	19,4	33,9	24,2	11,3	88,8	11,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	42	61	80	49	77	52
Loyer au 1/1/2006 (€)	403	515	611	728	544	839	577
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	14,5	12,3	10,0	9,1	11,1	10,9	11,1
<b>VAL-DE-MARNE</b>							
Effectif (%)	19,7	33,4	25,7	12,2	91,0	9,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	44	63	81	51	89	54
Loyer au 1/1/2006 (€)	446	577	728	872	631	1 068	671
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	15,6	13,1	11,5	10,8	12,4	12,0	12,3
<b>SEINE-ET-MARNE</b>							
Effectif (%)	19,1	27,1	22,1	9,7	78,0	22,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	47	64	87	53	84	59
Loyer au 1/1/2006 (€)	416	541	666	690	564	824	621
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	14,0	11,5	10,5	7,9	10,7	9,9	10,5
<b>YVELINES</b>							
Effectif (%)	18,1	22,9	23,2	17,8	82,0	18,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	47	67	92	58	100	66
Loyer au 1/1/2006 (€)	481	614	786	1 058	730	1 263	826
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	16,1	13,1	11,8	11,5	12,5	12,6	12,5
<b>ESSONNE</b>							
Effectif (%)	16,5	24,3	23,4	16,8	81,0	19,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	45	64	81	55	80	60
Loyer au 1/1/2006 (€)	440	542	652	730	592	839	639
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	14,5	12,1	10,2	9,0	10,8	10,5	10,7
<b>VAL D'OISE</b>							
Effectif (%)	14,7	25,1	24,1	16,6	80,5	19,5	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	45	62	84	55	87	61
Loyer au 1/1/2006 (€)	427	525	621	712	574	815	621
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	14,5	11,6	10,0	8,5	10,4	9,4	10,1

NS = non significatif

Une comparaison des loyers moyens par département montre que les loyers au m<sup>2</sup> les plus élevés sont à Paris (17,0 €/m<sup>2</sup>) et dans les Hauts-de-Seine (14,8 €/m<sup>2</sup>).

Puis viennent au même niveau, le Val-de-Marne et les Yvelines (12,3 et 12,5 €/m<sup>2</sup>).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (11,1 €/m<sup>2</sup>).

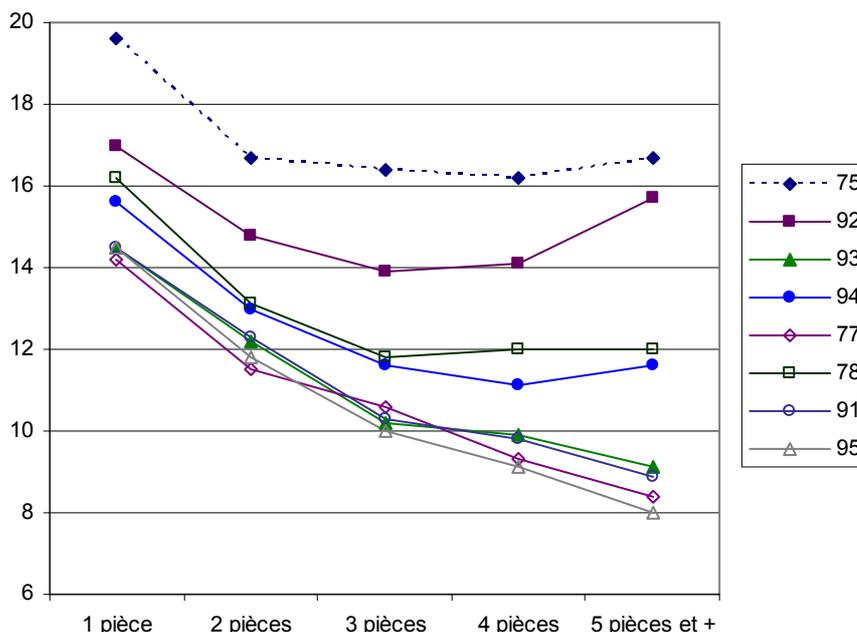
En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des prix moyens proches (entre 10 et 11 €/m<sup>2</sup>).

**Tableau n° 16 :**  
**Loyers des nouveaux emménagés en 2005 par département et nombre de pièces**

	Appartements					Maisons individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	35,1	36,3	15,7	12,4	99,5	0,5	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	25	44	66	108	49	NS	49
Loyer au 1/1/2006 (€)	530	789	1 214	1 964	911	NS	915
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	20,8	18,0	18,3	18,1	18,6	NS	18,6
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>							
Effectif (%)	23,0	37,6	26,1	11,9	98,6	1,4	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	45	66	95	53	113	54
Loyer au 1/1/2006 (€)	507	686	937	1 460	804	2 061	821
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	18,2	15,1	14,2	15,3	15,2	18,2	15,3
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>							
Effectif (%)	27,7	35,0	21,6	12,7	97,0	3,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	27	44	63	74	47	56	48
Loyer au 1/1/2006 (€)	398	553	707	787	574	752	579
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	14,6	12,7	11,3	10,6	12,1	13,4	12,2
<b>VAL-DE-MARNE</b>							
Effectif (%)	19,7	37,2	27,6	6,9	91,4	8,6	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	44	64	81	49	85	52
Loyer au 1/1/2006 (€)	456	591	804	975	656	1 165	699
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	16,0	13,5	12,6	12,1	13,3	13,7	13,4
<b>SEINE-ET-MARNE</b>							
Effectif (%)	7,3	33,5	38,9	NR	79,7	20,3	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	47	65	NR	54	78	59
Loyer au 1/1/2006 (€)	453	545	749	NR	636	900	690
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	15,4	11,6	11,5	NR	11,7	11,5	11,7
<b>YVELINES</b>							
Effectif (%)	18,3	18,6	23,0	20,0	79,9	20,1	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	47	68	93	60	113	71
Loyer au 1/1/2006 (€)	494	651	879	1 126	800	1 551	951
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	16,8	13,9	13,0	12,1	13,3	13,7	13,4
<b>ESSONNE</b>							
Effectif (%)	11,9	22,2	29,7	17,2	81,0	19,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	43	66	83	58	69	60
Loyer au 1/1/2006 (€)	454	573	702	737	638	699	649
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	15,1	13,2	10,7	8,9	11,0	10,1	10,8
<b>VAL D'OISE</b>							
Effectif (%)	9,0	28,1	24,5	20,7	82,3	17,7	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	46	63	77	57	95	64
Loyer au 1/1/2006 (€)	442	566	686	770	639	866	679
Loyer au 1/1/2006 (€/m <sup>2</sup> )	14,8	12,3	10,9	10,1	11,2	9,1	10,7

NR = non renseigné

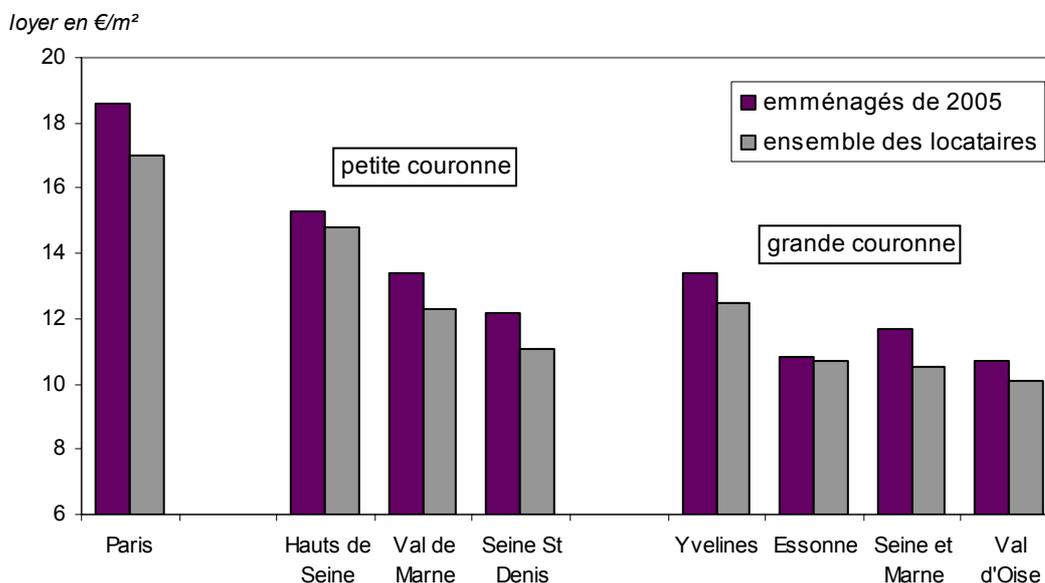
**Graphique n° 5 :**  
**Loyer en €/m<sup>2</sup> par département au 1<sup>er</sup> janvier 2006 - ensemble des locataires**



On peut constater la hiérarchisation des départements en fonction des loyers moyens

ou de ceux des emménagés récents, sur le graphique suivant.

**Graphique n° 6 :**  
**Loyers moyens et loyers des emménagés de 2005**



Le loyer moyen au m<sup>2</sup> est de 60 à 70% plus élevé à Paris que dans les trois départements les moins chers de l'agglomération parisienne : le Val-d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne. Au sein de la petite couronne, le département le plus cher, les Hauts-de-Seine, est 33 % au dessus du meilleur marché, la Seine-Saint-Denis. La grande couronne offre un contraste

moins, les Yvelines se situant entre 17 et 24% au dessus des trois autres départements. Les écarts sont évidemment plus accentués si les comparaisons sont effectuées entre zones moins hétérogènes que les départements (cf ci-après).

Les loyers des petites surfaces et tout particulièrement des studios sont partout très élevés. Ainsi, un studio se loue en 2005 aussi cher dans l'Essonne et en Seine-et-Marne que dans le Val-de-Marne (un peu plus de 450 €).

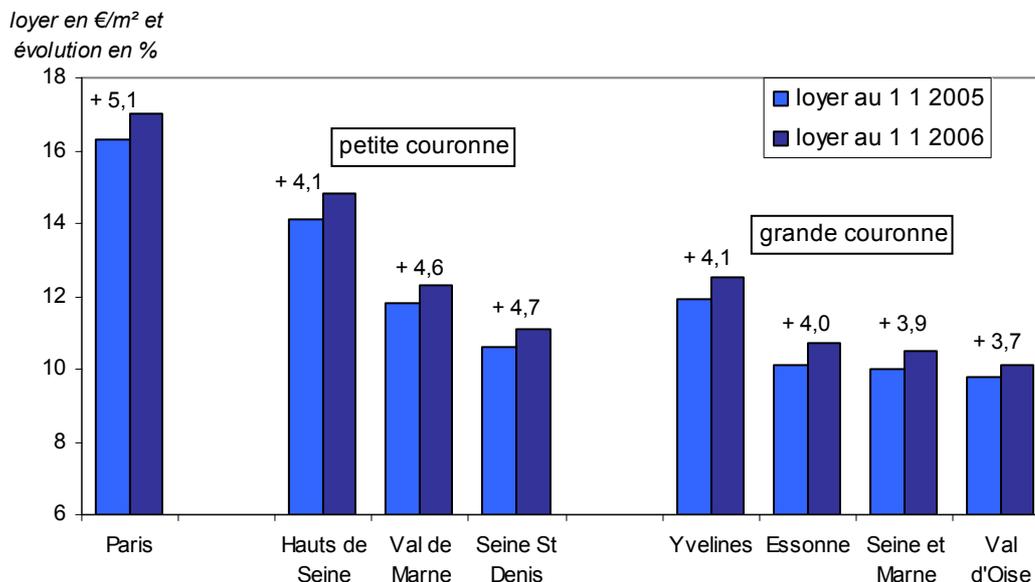
En conséquence, dans les départements les plus éloignés du centre de l'agglomération, le

coût de la pièce supplémentaire est plus faible que dans le centre de l'agglomération pour les petits logements. Ceci est vrai à la fois pour les locataires en place souhaitant déménager pour avoir une pièce de plus et pour les nouveaux ménages cherchant un premier logement (décohabitation ...).

**Tableau n°17 :**  
**Coût de la pièce supplémentaire selon le département pour un nouveau ménage**

En €	75	92	93	94	77	78	91	95
Location d'un deux-pièces au lieu d'un studio	+ 259	+ 179	+ 155	+ 135	+ 92	+ 157	+ 119	+ 124
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 425	+ 251	+ 154	+ 213	+ 204	+ 228	+ 129	+ 120

**Graphique n° 7 :**  
**Loyer moyen de l'ensemble des logements**  
**Variation entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 1<sup>er</sup> janvier 2006**



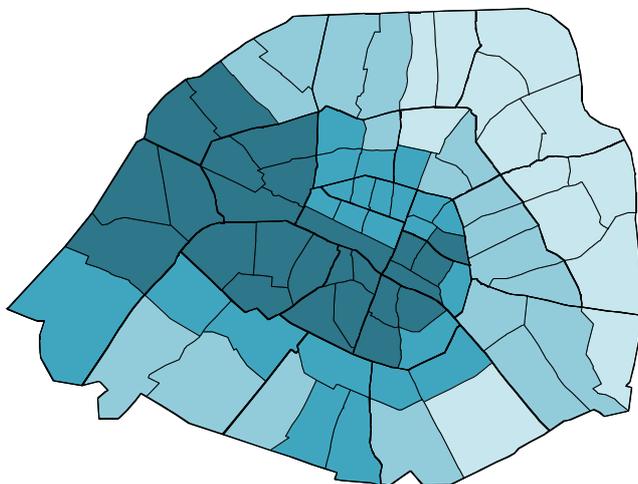
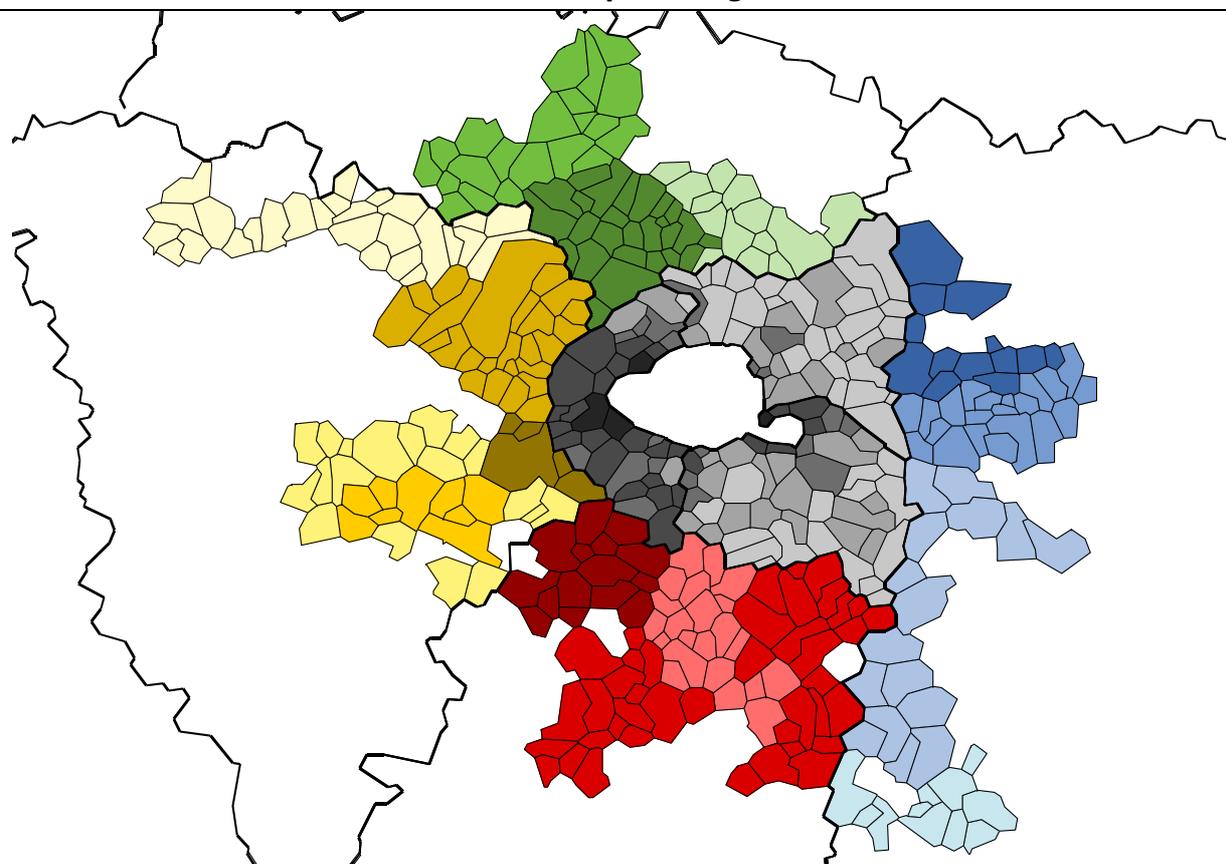
Plus que par la distance à Paris, le facteur d'éloignement géographique doit être apprécié par le temps de transport ainsi que les fréquences de desserte et la rapidité des liaisons.

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

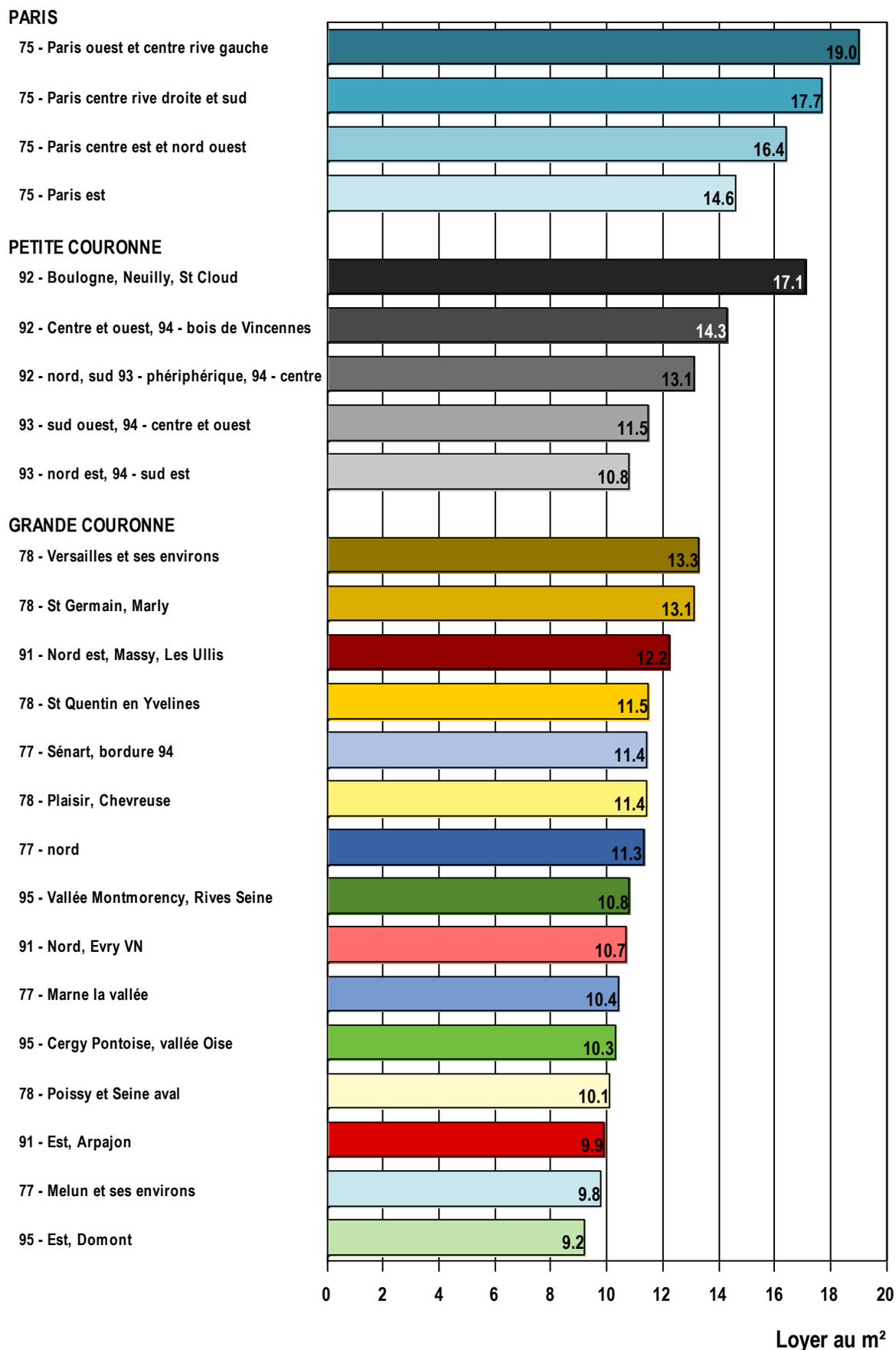
A l'intérieur d'un même département on trouve des différences de loyer significatives. Sans

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

La partition retenue pour l'agglomération est le découpage en zones de prix habituellement utilisé à l'OLAP, et actualisé en 2003, pour Paris et la petite couronne, (quatre zones à Paris et cinq pour la petite couronne). Pour la partie agglomérée de la grande couronne, le découpage regroupe des communes voisines selon leurs profils socio-économiques et leurs typologies urbaines. On a également tenu compte des structures intercommunales existantes ou en projet.

**Définition des zones à Paris****Définition des zones en petite et grande couronne**

**Graphique n° 8 :**  
**Loyer moyen au m<sup>2</sup> des appartements au début 2006 dans l'agglomération parisienne**



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

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

de quartiers parisiens cotés (9<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>) loin devant les niveaux constatés dans le reste du département. De même les zones de Versailles et Saint-Germain-en-Laye sont plus chères d'un tiers que la zone la moins cotée des Yvelines.

**Tableau n° 18 :**  
**Loyer moyen en euros par m<sup>2</sup> par arrondissement - ensemble des locataires**

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

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

Globalement on observe un écart de 32 % 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 est moindre (16 % en Seine-et-Marne, 23 % dans l'Essonne et 17 % dans le Val-d'Oise).

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

***Les maisons individuelles constituent un marché très hétérogène.***

En grande couronne la part de logements individuels, marginale à Paris, représente 19 % du parc, contre 7 % en petite couronne.

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

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

Dans les Hauts-de-Seine, 61% 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 (123 m<sup>2</sup> en moyenne). A l'inverse, dans les quatre départements « bon marché » de l'agglomération, plus de la moitié des maisons se louent moins de 900 €. Les Yvelines et le Val-de-Marne sont dans une position intermédiaire.

L'offre de maisons bon marché (moins de 500 € par mois) se raréfie : elle a disparu de la petite couronne et n'a représenté que 7 % des emménagements dans une maison en grande couronne.

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

	Maisons individuelles				
	Inférieur à 500 €	De 500 à moins de 900 €	De 900 à moins de 1 300 €	Supérieur ou égal à 1 300 €	Ensemble
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>					
Effectif (%)	3	26	10	61	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	58	55	86	123	100
Loyer moyen (en €)	369	709	1 152	2 195	1 648
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>					
Effectif (%)	5	51	41	3	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	52	61	100	95	77
Loyer moyen (en €)	374	696	1 041	1 380	839
<b>VAL-DE-MARNE</b>					
Effectif (%)	11	28	31	30	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	50	61	88	129	89
Loyer moyen (en €)	342	724	1 081	1 633	1 068
<b>TOTAL PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	7	37	29	27	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	52	60	95	124	87
Loyer moyen (en €)	357	706	1 065	1 963	1 134
<b>SEINE-ET-MARNE</b>					
Effectif (%)	10	56	31	3	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	46	78	100	131	84
Loyer moyen (en €)	442	715	1 068	1 595	824
<b>YVELINES</b>					
Effectif (%)	3	40	25	32	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	68	62	108	145	100
Loyer moyen (en €)	354	653	1 124	2 207	1 263
<b>ESSONNE</b>					
Effectif (%)	12	48	29	11	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	37	68	102	119	80
Loyer moyen (en €)	422	647	1 084	1 457	839
<b>VAL-D'OISE</b>					
Effectif (%)	7	59	30	4	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	61	78	104	125	87
Loyer moyen (en €)	419	697	1 040	1 519	815
<b>TOTAL GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	7	49	28	16	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	48	71	104	139	89
Loyer moyen (en €)	415	675	1 083	2 009	981

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

**Tableau n° 20 :**

**Loyers moyens à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2006 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
<b>2005</b>						
Effectif	29 504	30 501	13 448	6 211	4 336	84 000
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	25	44	66	90	136	49
Loyer au 1/1/2006 en €	530	789	1 214	1 645	2 443	915
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	20,8	18,0	18,3	18,4	18,0	18,6
Hausse (%)	7,0	8,1	6,5	10,0	9,3	7,9
<b>2003 et 2004</b>						
Effectif	36 872	41 564	20 888	6 597	5 699	111 620
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	26	43	63	92	145	49
Loyer au 1/1/2006 en €	545	759	1 086	1 633	2 634	897
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	20,8	17,9	17,3	17,8	18,2	18,3
Hausse (%)	4,0	4,1	4,2	4,2	4,2	4,1
<b>2000 à 2002</b>						
Effectif	25 018	29 123	14 221	5 761	3 683	77 806
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	43	63	87	138	49
Loyer au 1/1/2006 en €	523	731	1 080	1 375	2 498	859
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	19,3	16,9	17,2	15,9	18,1	17,4
Hausse (%)	4,3	4,2	4,3	4,5	4,3	4,3
<b>1996 à 1999</b>						
Effectif	14 501	18 580	11 488	6 321	2 955	53 845
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	43	64	91	140	54
Loyer au 1/1/2006 en €	499	678	1 013	1 404	2 293	875
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	18,0	15,7	15,8	15,4	16,4	16,1
Hausse (%)	4,0	4,3	4,6	4,5	4,8	4,4
<b>Avant 1996</b>						
Effectif	17 118	23 219	16 460	9 605	6 319	72 721
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	44	65	88	137	58
Loyer au 1/1/2006 en €	449	595	877	1 253	1 875	823
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	16,7	13,6	13,6	14,2	13,7	14,1
Hausse (%)	4,7	4,7	4,6	5,3	5,1	4,8
<b>Ensemble</b>						
Effectif	123 013	142 987	76 505	34 495	22 992	399 992
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	27	43	64	89	139	52
Loyer au 1/1/2006 en €	518	723	1 051	1 444	2 324	877
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	19,6	16,7	16,4	16,2	16,7	17,0
Hausse (%)	4,9	5,1	4,8	5,7	5,5	5,1

**Tableau n° 21 :**  
**Loyers moyens en petite couronne au 1<sup>er</sup> janvier 2006 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
<b>2005</b>						
Effectif	18 502	30 001	21 392	7 639	2 473	80 007
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	45	65	82	116	52
Loyer au 1/1/2006 en €	468	635	860	1 139	1 703	737
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	16,8	14,2	13,2	13,9	14,7	14,2
Hausse (%)	5,1	5,2	6,0	2,6	6,1	5,1
<b>2003 et 2004</b>						
Effectif	24 995	42 329	25 592	11 328	6 434	110 678
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	43	63	82	115	52
Loyer au 1/1/2006 en €	466	616	813	1 038	1 577	727
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	16,8	14,3	13,0	12,7	13,7	13,9
Hausse (%)	3,9	4,1	4,1	4,1	4,3	4,1
<b>2000 à 2002</b>						
Effectif	17 339	25 447	20 741	9 366	3 705	76 598
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	43	63	84	119	54
Loyer au 1/1/2006 en €	459	602	802	1 009	1 676	725
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	15,8	13,8	12,6	12,1	14,0	13,4
Hausse (%)	4,1	4,0	4,1	4,2	3,9	4,1
<b>1996 à 1999</b>						
Effectif	8 770	13 889	11 627	5 556	3 272	43 114
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	29	44	64	88	115	57
Loyer au 1/1/2006 en €	446	590	767	1 094	1 563	747
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	15,4	13,4	11,9	12,4	13,7	13,0
Hausse (%)	4,2	4,2	4,4	4,1	3,9	4,2
<b>Avant 1996</b>						
Effectif	9 348	17 654	19 395	10 213	3 034	59 644
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	45	62	82	122	58
Loyer au 1/1/2006 en €	393	509	650	860	1 230	633
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	14,1	11,4	10,5	10,5	10,1	10,9
Hausse (%)	4,9	3,9	4,4	4,7	4,5	4,4
<b>Ensemble</b>						
Effectif	78 954	129 320	98 747	44 102	18 918	370 041
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	28	44	63	83	117	54
Loyer au 1/1/2006 en €	454	600	783	1 015	1 555	716
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	16,1	13,7	12,4	12,2	13,3	13,2
Hausse (%)	4,4	4,3	4,6	3,9	4,4	4,4

**Tableau n° 22 :**  
**Loyers moyens en grande couronne au 1<sup>er</sup> janvier 2006 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
<b>2005</b>						
Effectif	8 193	14 345	16 660	10 860	6 434	56 492
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	46	65	83	128	66
Loyer au 1/1/2006 en €	474	606	767	954	1 453	798
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	16,1	13,3	11,7	11,5	11,3	12,1
Hausse (%)	5,2	4,6	5,0	5,6	4,2	4,9
<b>2003 et 2004</b>						
Effectif	14 252	20 924	18 617	9 909	4 780	68 482
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	46	63	83	116	57
Loyer au 1/1/2006 en €	455	578	709	916	1 195	680
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	15,4	12,5	11,3	11,0	10,3	11,8
Hausse (%)	3,5	3,3	3,9	4,0	3,4	3,6
<b>2000 à 2002</b>						
Effectif	8 636	12 344	9 648	7 324	4 061	42 013
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	45	66	82	115	60
Loyer au 1/1/2006 en €	443	546	680	787	1 236	664
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	14,7	12,1	10,3	9,6	10,7	11,1
Hausse (%)	3,8	3,9	3,2	3,1	4,2	3,6
<b>1996 à 1999</b>						
Effectif	3 847	5 582	6 217	4 197	3 340	23 183
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	46	66	84	122	66
Loyer au 1/1/2006 en €	430	520	617	801	1 056	659
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	14,3	11,3	9,4	9,6	8,7	9,9
Hausse (%)	3,6	3,9	- 1,5	5,3	4,0	2,8
<b>Avant 1996</b>						
Effectif	2 271	3 396	6 141	4 271	3 759	19 838
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	31	48	65	84	110	71
Loyer au 1/1/2006 en €	408	485	601	710	934	645
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	13,1	10,1	9,3	8,5	8,5	9,1
Hausse (%)	2,8	3,6	4,4	3,8	4,1	4,0
<b>Ensemble</b>						
Effectif	37 199	56 591	57 283	36 561	22 374	210 008
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	30	46	65	83	119	62
Loyer au 1/1/2006 en €	451	567	699	864	1 212	703
Loyer au m <sup>2</sup> au 1/1/2006 en €	15,1	12,4	10,8	10,4	10,2	11,3
Hausse (%)	3,9	3,9	3,6	4,5	4,0	4,0

## MISE EN PERSPECTIVE DE LA TENSION DU MARCHÉ A PARIS

Une illustration de la tension du marché locatif parisien est donnée par le graphique ci-dessous.

Le loyer de marché de chaque année a été actualisé en euros 2005 : on suppose pour cela que tous les emménagés de l'année restent dans leur logement et que leur loyer est indexé sur l'ICC. On obtient ainsi le loyer qu'auraient payé ces locataires en 2005 si aucun n'avait déménagé.

Il est intéressant de comparer pour une année donnée (ici 2005) le loyer actualisé des générations successives d'emménagés et le loyer de marché (courbe bleue).

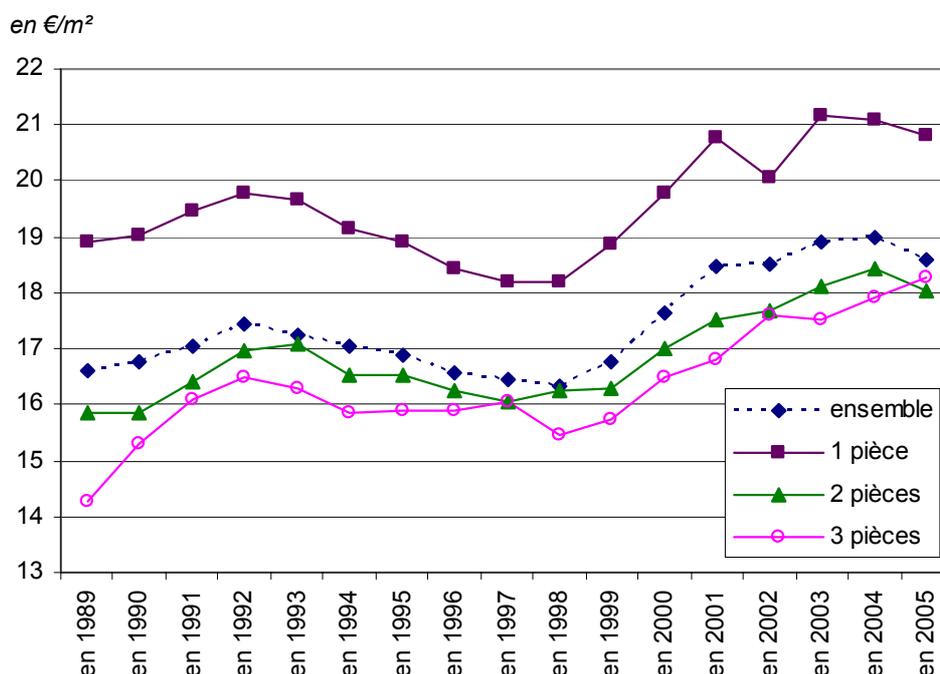
En période de tension, le loyer d'une génération d'emménagés est plus élevé que le

loyer actualisé de la génération précédente : 1992, 2000, 2001... En période d'accalmie au contraire, on constate des loyers inférieurs : 1995, 1996...

2005, en léger retrait sur 2003 et 2004, montre des signes d'essoufflement pour les petits logements, même si le niveau atteint reste supérieur aux loyers de marché actualisés de la période 1989-2002. Il faut remonter à 1993 pour retrouver une situation similaire.

Si, comme beaucoup l'affirment, le marché de l'immobilier est cyclique, assistera-t-on de nouveau à six années consécutives d'accalmie des loyers après six années de hausse ininterrompue ?

**Graphique n° 9 : Loyer en 2005 des générations successives d'emménagés à Paris (n'ayant pas ultérieurement déménagé)**



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2005 selon l'ICC des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé des emménagés de 2005

## MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année depuis 2001, l'OLAP a effectué début 2006, une enquête sur l'évolution des loyers au cours de l'année précédente, dans le secteur locatif privé libre (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 13 036 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 400 000 logements à Paris, 370 000 logements en petite couronne et 210 000 en grande couronne, ce qui correspond à un taux de sondage moyen de 1/75<sup>e</sup>.

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 18 % de logements détenus par des personnes morales, 82 % 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 2006 est celui d'une enquête sur panel, dite « enquête retour ». L'OLAP a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et au 1<sup>er</sup> janvier 2006, 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 quinze 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<sup>er</sup> janvier de l'année en cours par rapport au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente.

En pratique, l'échantillon de l'enquête-retour de 2005 a été réutilisé en 2006 en l'actualisant à partir des sources disponibles les plus récentes (RGP, enquête logement, construction neuve, Filocom). Rappelons que cet échantillon est au départ le résultat d'un tirage aléatoire effectué par l'OLAP dans sa base de références partitionnée en 48 strates pour lesquelles les travaux de l'INSEE nous permettent de connaître la structure du parc locatif privé à loyer libre. La stratification initiale a été effectuée suivant les critères suivants : 2 zones géographiques x 2 catégories de nombre de pièces x 3 groupes d'ancienneté d'arrivée du locataire x 4 types de qualité du logement (confort x ancienneté de l'immeuble).

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

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

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

La technique de l'enquête-retour (sur « panel ») est tout à fait classique pour apprécier des évolutions. Elle est bien adaptée en ce qui concerne les logements occupés en location libre, à la fois en janvier 2005 et en

janvier 2006. Mais des précautions doivent être prises lorsque ces deux conditions ne sont pas réunies. Le risque dans ce cas est de ne pas pouvoir décrire à nouveau exhaustivement certains logements, au second passage : ce peut être pour des raisons objectives (si par exemple ils ont été vendus, démolis) mais aussi pour des raisons techniques (logements introuvables, refus de répondre). En outre, si certains logements sortent du champ de l'enquête (par exemple s'ils sont repris par leur propriétaire ou vendus à des bailleurs sociaux), d'autres y entrent (ceux qui sont construits ou changent de statut d'occupation au cours de la période considérée, par exemple en passant du statut de propriété à un statut de location).

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

### **Traitement spécifique des « entrants-sortants »**

L'échantillon enquêté en 2005 et repris pour l'enquête-retour en 2006 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<sup>er</sup> janvier 2006.

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 2005, c'est-à-dire que les logements observés comme « sortants » sont supposés remplacés par

d'autres logements de caractéristiques équivalentes<sup>3</sup>.

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<sup>er</sup> janvier 2006.

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 conjoncture<sup>4</sup> : 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 2005 et encore inoccupés au 1<sup>er</sup> janvier 2006 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1<sup>er</sup> janvier 2006 par analogie avec ceux des logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2005.

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.

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> Voir « Rapport d'étude du niveau et de l'évolution des loyers des nouvelles locations selon qu'elles relèvent des articles 17a ou 17b de la loi du 6 juillet 1989 », OLAP, mars 1994 et février 1997.

La hausse des loyers des emménagés récents est une moyenne calculée sur l'ensemble des logements dont le locataire est entré dans les lieux en 2005, 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, appelé « relocation » est un indicateur de la situation du marché.

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

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

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

Pour l'exploitation statistique de l'enquête, les résultats bruts obtenus ont été redressés selon les techniques habituelles des enquêtes par sondage, c'est-à-dire par calage sur les marges de l'« univers » connues de façon exogène. La technique du redressement a utilisé le logiciel dit « CALMAR » mis au point par l'INSEE et qui permet de minimiser les écarts de la structure de l'enquête par rapport aux résultats de son exploitation non redressée tout en respectant les contraintes de marges imposées de façon exogène<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> 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.

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 2005, compte tenu des biais possibles dans l'observation particulièrement délicate de ces situations.

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

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

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

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

Le RGP99 nous donne le nombre de ménages emménagés en 1998, et permet donc d'avoir une indication sur une mobilité annuelle. Les résultats de l'enquête logement 2002 ont

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

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

### **Résultats de la pondération**

À Paris, le coefficient multiplicateur moyen pour passer de l'échantillon enquêté à l'ensemble des locataires du secteur libre est de 82 (on y a effectué 4 868 enquêtes utiles).

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

En petite couronne, les fortes pondérations concernent également les appartements appartenant aux propriétaires gérant directement et les maisons. La pondération moyenne est de 77 correspondant à 4 814 enquêtes utiles.

En grande couronne, le nombre d'enquêtes effectuées est de 3 354 pour représenter 210 000 logements, soit une pondération moyenne de 63.

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

### **REMARQUE**

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

*Les décimales sur les pourcentages d'évolution, comme sur les loyers en €/m<sup>2</sup> sont à interpréter avec précaution. Bien entendu la précision effective est d'autant plus faible que la population étudiée est réduite et que le coefficient multiplicateur du redressement est élevé.*

## CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS EN 2005

Les références de loyers collectées par l'OLAP sont celles des baux d'habitation régis par la **loi n° 462 du 6 juillet 1989**<sup>6</sup> 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*<sup>7</sup> » 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 construction<sup>8</sup>.

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 2005, du **décret n°2005-1019**<sup>9</sup> relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris.

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

◇ **Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986** tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion 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<sup>er</sup> JANVIER 2006,  
L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)  
REPLACE L'INDICE DU COUT DE LE  
CONSTRUCTION (ICC).

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

◇ Le Décret 2005-1615 du 23 Décembre 2005 en a précisé les modalités de calcul de ce nouvel indice. Il s'applique à tous les contrats en cours à compter du 1<sup>er</sup> 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.

<sup>6</sup> Publiée au Journal Officiel du 8 juillet 1989.

<sup>7</sup> Article 17c de la loi n°1989-462.

<sup>8</sup> Article 17d de la loi.

<sup>9</sup> Publié au Journal Officiel du 25 août 2005. Ce décret est remplacé à compter du 23 août 2006 dans des termes identiques par le décret n°2006-1049.

**L'OCCUPATION DU PARC LOCATIF  
PRIVE EN GRANDE COURONNE  
AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2005**

L'OLAP présente ici la synthèse de la dernière livraison d'une étude réalisée tous les deux ans depuis 2001 pour la Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France (DREIF) sur les loyers et l'occupation du parc locatif privé de la grande couronne. Seuls les résultats sur les

caractéristiques des ménages sont présentés ici après une description du parc de logements du secteur locatif privé. L'intégralité de l'étude est disponible sur les sites de la DREIF ([www.ile-de-france.equipement.gouv.fr](http://www.ile-de-france.equipement.gouv.fr)) et de l'association ([www.olap.asso.fr](http://www.olap.asso.fr)).

En complément de son enquête annuelle sur les loyers, l'OLAP a réalisé début 2005 une enquête sur l'occupation du parc auprès de locataires du secteur privé situés dans les communes de grande couronne (agglomération parisienne au sens INSEE) avec un taux de sondage moyen de 1/58<sup>e</sup> (1/75<sup>e</sup> à Paris et en petite couronne dans les enquêtes habituelles de l'OLAP).

Le service des enquêtes du CREDOC a effectué la collecte des informations (loyer + occupation) auprès des ménages locataires par téléphone, selon la méthodologie et le cahier des charges définis par l'OLAP, de façon à assurer un questionnement identique à celui mis en œuvre depuis plus de dix ans par l'OLAP à Paris, en petite couronne, et dans les agglomérations de province. Les méthodes utilisées rendent les résultats comparables à ceux observés dans l'enquête annuelle de l'OLAP dite « enquête-retour » sur Paris et la petite couronne, réalisée sur un panel déjà constitué, et qui permet la publication du rapport sur l'évolution des loyers pendant l'année (n - 1). On trouvera en annexe de la partie I de ce dossier des éléments plus précis sur la méthodologie des enquêtes loyer de l'OLAP.

## LE PARC LOCATIF DE GRANDE COURONNE

### *IMPORTANTANCE DU PARC LOCATIF DE GRANDE COURONNE*

Le parc locatif privé en Ile-de-France est concentré dans la zone centrale et tout particulièrement à Paris et en petite couronne. Mais avec le développement de l'urbanisation, et les incitations fiscales en faveur de l'investissement locatif des personnes privées (avantages Périssol puis dispositifs Besson et Robien), il s'est développé ces dernières années en grande couronne. Parallèlement ce parc s'est réduit au centre de l'agglomération avec notamment les ventes massives des investisseurs institutionnels et le retrait du marché de logements non conformes au décret sur le logement décent<sup>1</sup>.

Le champ d'observation de l'OLAP est limité au parc locatif privé à loyer libre relevant de la loi du 6 juillet 1989.

Une évaluation de ce parc a donc été faite sur la base du recensement de la population de 1999 à partir des effectifs de logements du parc non HLM loué vide. Il convient d'en déduire les logements relevant de la loi de 1948, dont les loyers sont réglementés, les logements conventionnés ANAH, ainsi que les sous-locations, et d'y adjoindre une estimation du nombre de logements neufs mis en location depuis 1999 et du solde net des retraits du statut locatif privé pour le parc existant.

Les ajustements ont été effectués par l'OLAP pour chacun des départements. Le résultat obtenu confirme que le parc locatif privé reste concentré à Paris et en petite couronne, et davantage situé à l'ouest de la région (Hauts-de-Seine et Yvelines) qu'à l'est.

<sup>1</sup> Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

**Tableau n° 1. : Parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2005**

	Effectifs du parc locatif privé en 2005 *	Part dans l'agglomération parisienne	En % des résidences principales au recensement de 1999
PARIS	400 000	40,8	36,0
PETITE COURONNE	370 000	37,8	22,4
<i>HAUTS-DE-SEINE</i>	180 000	18,4	28,8
<i>SEINE-SAINT-DENIS</i>	95 000	9,7	18,1
<i>VAL-DE-MARNE</i>	95 000	9,7	19,0
GRANDE COURONNE ** dans l'agglomération	210 000	21,4	16,0
<i>SEINE-ET-MARNE</i>	28 615	2,9	13,7
<i>YVELINES</i>	79 220	8,1	19,0
<i>ESSONNE</i>	54 520	5,5	15,4
<i>VAL D'OISE</i>	47 645	4,9	14,4
AGGLOMERATION PARISIENNE***	980 000	100,0	24,1

\* Estimation OLAP d'après le recensement de la population de 1999

\*\* Les logements des communes de la région Ile-de-France non intégrées dans l'agglomération parisienne ne font pas partie de ce décompte ni de l'étude.

\*\*\* Pour mémoire, le parc avait été estimé à 987 000 logements en 2003

### **EVOLUTION DES PARCS D'HABITATION AVEC FILOCOM (1999-2003)**

L'évolution du parc locatif libre peut être replacée dans un contexte plus général d'évolution des différents parcs d'habitation tant du point de vue de leurs caractéristiques physiques que de leur localisation ou des statuts d'occupation.

Ces évolutions vont être décrites brièvement ici grâce à une exploitation des fichiers Filocom pour les années 1999 et 2003 mettant en évidence les tendances récentes. Filocom, fichier exhaustif assis sur la taxe d'habitation, permet en effet d'avoir à un niveau géographique fin un suivi des logements actualisé tous les deux ans, soit à une périodicité inférieure à celle du recensement.

L'utilisation de Filocom pour estimer les parcs d'habitation doit toutefois se faire avec certaines réserves :

- Filocom ne comptabilise que les logements soumis à la taxe d'habitation : en particulier les locations meublées des professionnels (statut LMP) soumises à la taxe professionnelle ne sont pas suivies ;

- Filocom est issu de fichiers à finalité administrative et certaines de ses informations sont peu fiables ou incomplètes. Par exemple, le nombre de pièces est imprécis, la DGI utilisant la surface et certaines variables ne sont pas toujours renseignées.
- La différenciation HLM ou privé au sein du parc locatif se fait en croisant le statut d'occupation et la catégorie de propriétaire et ne permet pas de mesurer le parc social et encore moins le parc SRU ;
- Il peut exister un biais lié à la vocation des fichiers DGI : établir une taxation. Les logements vacants y sont ainsi vraisemblablement surestimés.

Malgré ces réserves, Filocom est intéressant en évolution et par les analyses localisées qu'il permet.

Les données présentées ici sont issues des bases communales de la DREIF (Géokit 2) et résultent d'agrégations sur l'agglomération de données à la commune.

### **Une augmentation deux fois plus rapide des résidences principales que du parc total**

Le nombre de logements a augmenté de 1,7% en quatre ans soit de près de 80 000 unités. Le nombre de résidences principales s'est accru

deux fois plus vite (+ 3,4 % et 140 000 logements). Cet accroissement est dû en partie à la mise sur le marché de logements précédemment vacants : près de 70 000 en quatre ans, soit 15 % du stock de 1999.

**Tableau n° 2. : Evolution du parc de logements entre 1999 et 2003**

	Filocom 1999		Filocom 2003		Evolution 2003 / 1999	
	Nombre	% du total	Nombre	% du total	En nombre	En %
Résidences principales	4 112 119	86,5	4 251 920	88,0	+ 139 801	+ 3,4
Résidences secondaires	173 187	3,6	182 944	3,8	+ 9 757	+ 5,6
Logements vacants	468 152	9,8	398 562	8,2	- 69 590	- 14,9
Ensemble des logements	4 753 458	100,0	4 833 426	100,0	79 968	+ 1,7

Source : Filocom 1999 et 2003

### **Une progression de la propriété occupante et un effritement du locatif privé**

L'augmentation du nombre de résidences principales a presque exclusivement profité à la propriété occupante : 115 000 ménages supplémentaires ont accédé à la propriété en quatre ans, le secteur social a pour sa part gagné un peu plus de 9 000 logements tandis que le secteur locatif privé est le grand perdant avec 17 000 logements en moins. Le

solde des créations (33 000) est classé dans la catégorie « autres » qui regroupe essentiellement les occupants à titre gratuit et les locataires des collectivités publiques (Etat, région, département, commune).

Ces évolutions globales cachent des contrastes importants selon la localisation, même si deux tendances se dégagent dans tous les départements : montée de la propriété occupante et érosion du parc locatif privé (maintien en Seine-et-Marne).

**Tableau n° 3. : Evolution des différents parcs entre 1999 et 2003 selon le département**

Département	Rés. Princip. 2003		% prop. occupant			% locataires HLM			% loc. secteur privé		
	Nombre	Evol/99	1999	2003	Evol	1999	2003	Evol	1999	2003	évol
Paris	1 129 953	+ 1,9 %	32,1	33,5	+1,4	ND*	ND*	ND*	46,1	44,7	- 1,4
Hauts-de-Seine	660 590	+ 4,4 %	38,1	40,1	+2,0	24,1	23,8	-0,3	34,3	32,9	- 1,4
Seine-St-Denis	553 174	+ 3,1 %	39,8	40,3	+0,5	33,6	33,9	+0,3	23,4	23,0	-0,4
Val-de-Marne	524 527	+ 3,4 %	44,2	45,2	+1,0	24,0	26,1	+2,1	28,6	25,8	- 2,8
Seine-et-Marne	225 654	+ 7,7 %	57,9	58,1	+0,2	23,9	23,9	0	15,5	15,8	+ 0,3
Yvelines	433 166	+ 3,5 %	53,0	54,5	+1,5	21,3	21,4	+0,1	21,9	20,6	- 1,3
Essonne	377 737	+ 3,9 %	55,6	56,7	+1,1	23,6	23,7	+0,1	17,5	16,8	- 0,7
Val-d'Oise	347 119	+ 3,5 %	53,4	54,4	+1,0	22,3	23,9	+1,6	21,8	19,6	- 2,2
Agglomération	4 251 920	+ 3,4 %	42,8	44,1	+1,3	ND*	ND*	ND*	30,6	29,2	- 1,4

Source : Filocom 1999 et 2003

\* ND = Non diffusé - Filocom fait apparaître une baisse importante du parc HLM parisien entre 1999 et 2001, par transfert de logements dans la catégorie « autre », des recherches sont en cours pour en identifier les raisons

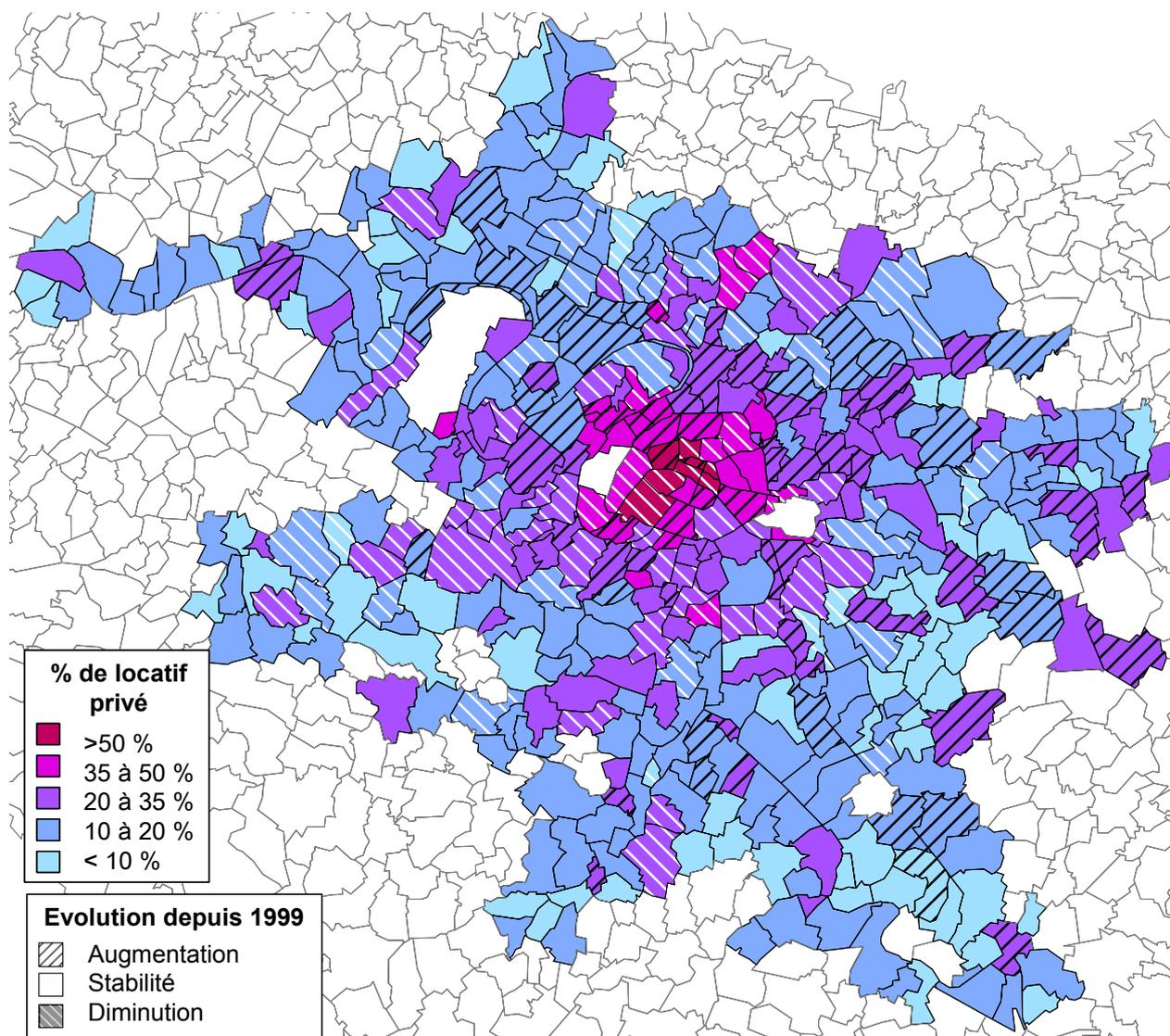
L'augmentation du nombre de résidences principales est, logiquement, corrélée au dynamisme de la construction neuve comme l'attestent la Seine-et-Marne et à un moindre

degré les Hauts-de-Seine, départements qui ont accueilli de nombreux programmes sur les années récentes.

Le parc locatif privé s'est accru en nombre dans trois départements (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Seine-et-Marne) mais sans maintenir sa part relative sauf en Seine-

et-Marne, où le succès des dispositifs successifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif ne s'est pas démenti.

**Part du locatif privé dans les résidences principales en 2003  
et évolution de 1999 à 2003**



Source : FILOCOM 1999 et 2003

## LA COMPOSITION DES MÉNAGES LOCATAIRES

### Beaucoup de personnes seules

En grande couronne, le ménage moyen locataire du secteur privé est composé de 2,2 personnes pour un logement moyen de

2,8 pièces et une surface disponible par personne de 28 m<sup>2</sup>. Ces données sont stables par rapport à 2003.

La répartition des ménages selon leur taille dépend peu du département :

- 40-41 % de ménages d'une personne,
- 25-27 % de ménages de deux personnes,
- 14-15 % de ménages de trois personnes,
- 10-11 % de ménages de quatre personnes,
- 7-8 % de ménages de cinq personnes et plus.

On note cependant des différences entre les bassins d'habitat<sup>2</sup>, certains abritant plutôt des grands ménages : Marne la Vallée, Versailles et ses environs, Domont – secteur est, d'autres plutôt des petits ménages : Melun et ses environs, Seine aval de Poissy, Cergy Pontoise – vallée de l'Oise.

C'est dans les Yvelines que les ménages disposent des plus grands logements : 64 m<sup>2</sup>

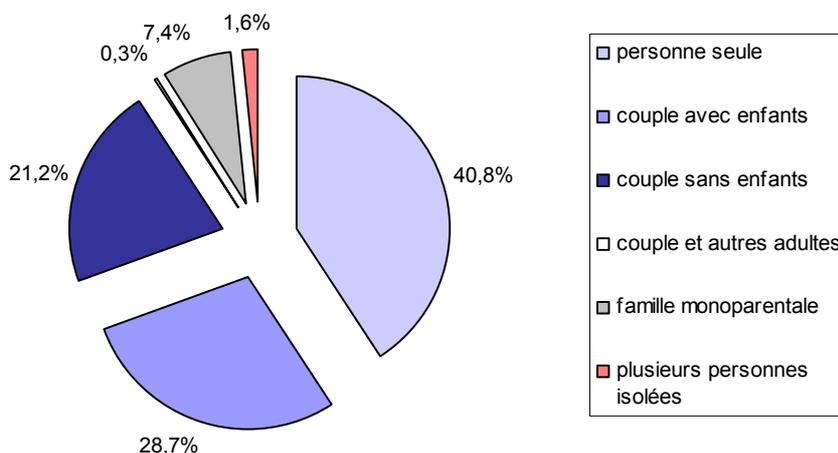
en moyenne contre 61 m<sup>2</sup> dans l'Essonne et 60 m<sup>2</sup> dans les deux autres départements.

### De plus en plus de familles monoparentales

Les ménages locataires du parc privé sont à 40,8 % des personnes seules et à 50,2 % des couples (seuls ou avec d'autres adultes). 64 % des locataires ne comptent aucun enfant.

<sup>2</sup> Voir la composition des bassins en annexe

**Graphique n° 1 : Structure des ménages par taille**



Les familles monoparentales sont en augmentation (7,4 % contre 5,4 % en 2003) et sont surreprésentées dans le bassin d'habitat de Domont – secteur est du Val d'Oise (10,9 % en 2005 et 8,5 % en 2003), bassin le meilleur marché en terme de loyer de la grande couronne. Elles habitent des logements plus petits que les couples avec enfants (15 m<sup>2</sup> de moins)

mais disposent paradoxalement de plus de surface par personne en raison d'une taille de ménage plus réduite avec un adulte de moins et moins d'enfants en moyenne : 57 % d'entre elles ont un seul enfant, contre 40 % pour les couples, et 9 % ont trois enfants et plus, contre 25 % pour les couples.

### Encore 10 % de logements surpeuplés

A partir des données recueillies et sur la base de la norme retenue par l'INSEE<sup>3</sup> pour

déterminer le peuplement des logements, un indice de peuplement dans le secteur locatif privé a été construit avec trois ou cinq modalités :

<sup>3</sup> cf définition de la norme INSEE, encadré page suivante

<i>en trois modalités</i>	<i>en cinq modalités</i>
Sous-peuplement	Sous-peuplement modéré Sous-peuplement accentué
Peuplement normal	Peuplement normal
Surpeuplement	Surpeuplement modéré Surpeuplement accentué

*Par convention, les studios habités par une personne seule sont en peuplement normal.*

Il apparaît que 53 % des logements ont un peuplement normal, 10 % font l'objet d'un surpeuplement et 37 % sont en sous-peuplement. Le surpeuplement se situe en retrait par rapport à 2003. Les comparaisons doivent toutefois être utilisées avec précaution, l'indice calculé en 2003 n'étant pas strictement identique à celui de 2005 en l'absence d'information sur le sexe des enfants dans l'enquête 2003.

En 2005, le surpeuplement accentué concernerait 1,7 % des logements, 8,7 % se trouvant en surpeuplement modéré. Ces chiffres sont proches des données de l'enquête logement 2002, qui fait état de 2,3 % de logements en surpeuplement accentué et de 11,8 % en surpeuplement modéré (données France entière).

**Tableau n° 4. : Indice de peuplement par département en 2003 et 2005**

%	Sous-peuplé		Normal		Surpeuplé		Total	
	2005	2003	2005	2003	2005	2003	2005	2003
<b>Seine-et-Marne</b>	31	29	55	58	14	13	100	100
<b>Yvelines</b>	39	37	52	51	9	12	100	100
<b>Essonne</b>	34	32	57	53	9	15	100	100
<b>Val-d'Oise</b>	38	36	49	48	13	16	100	100
<b>Total</b>	37	34	53	52	10	14	100	100
<b>Surface / personne</b>	35 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>

Les logements en peuplement normal ont en moyenne 2,1 pièces pour une surface de 49 m<sup>2</sup> et abritent 1,8 personnes. Les logements surpeuplés ont 2,3 pièces (55 m<sup>2</sup>) et sont

occupés par 3,6 personnes. Inversement, les logements sous-peuplés comportent en moyenne 4,0 pièces (83 m<sup>2</sup>) et abritent 2,4 personnes.

Les logements en surpeuplement accentué n'offrent que 11 m<sup>2</sup> en moyenne à chacun de leurs occupants. 68 % des ménages les occupant sont des couples avec enfants (représentant 4 % de cette catégorie) et 22 % des familles monoparentales (5 % de

l'ensemble de ces familles). Les familles monoparentales habitent trois fois plus souvent que l'ensemble des locataires dans des logements surpeuplés : 31,5 % d'entre elles pour 10,4 % de logements surpeuplés.

### **Norme INSEE de peuplement des logements**

*Le nombre de pièces nécessaires au ménage est calculé de façon normative :*

- *une pièce de séjour pour le ménage,*
- *une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;*
- *une pièce pour les personnes hors famille non célibataires et les célibataires de 19 ans et plus ;*
- *pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ; sinon une pièce par enfant.*

*Le logement est dit « en peuplement normal » s'il compte autant de pièces que la norme. Il est dit « en surpeuplement modéré » s'il compte une pièce de moins que la norme, « en surpeuplement accentué » s'il compte au moins deux pièces de moins que la norme « en sous peuplement modéré » s'il compte une pièce de plus que la norme et en « en sous peuplement accentué » s'il compte au moins deux pièces de plus que la norme.*

*Selon cette norme, une personne seule doit disposer de deux pièces.*

### **Un logement fonction de l'âge du chef de ménage**

La taille du logement et le type d'habitat sont liés à l'âge du chef de ménage et à la composition de la famille. Ainsi, les ménages

dont le chef est jeune habitent très majoritairement des appartements de petite taille. Les ménages d'âge moyen (ayant majoritairement des enfants à charge) occupent plus souvent des maisons de grande taille.

**Tableau n° 5. : Répartition des ménages selon la taille du logement et l'âge du chef de ménage**

%	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces et plus</b>	<b>Total</b>
< 30 ans	31,6	39,9	20,7	5,6	2,2	100,0
30 à 39 ans	18,0	26,8	28,9	17,3	9,0	100,0
40 à 49 ans	7,4	13,4	31,7	25,4	22,1	100,0
50 à 64 ans	11,1	19,1	24,1	25,6	20,1	100,0
> 64 ans	7,4	23,4	39,0	21,0	9,2	100,0
Total	17,8	26,6	27,5	17,1	11,0	100,0

## LES RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES

### *Un seul actif dans un ménage sur deux.*

La moitié des ménages compte un actif rémunéré (41 % des ménages sont des personnes seules), et 35 % deux actifs, contre moins de 1 % pour les ménages ayant trois actifs et plus. Ces proportions sont stables par département et proches de celles de 2003.

Près de la moitié des ménages locataires d'une maison (49 %) compte deux actifs rémunérés, contre seulement 32 % des locataires d'appartement. Les ménages sans actif rémunéré regroupent essentiellement les retraités et les étudiants. Ces derniers occupent presque exclusivement des appartements.

**Tableau n° 6. : Répartition des ménages selon la taille du logement et le nombre d'actifs rémunérés**

En % Nombre d'actifs	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Aucun	14,8	27,2	34,8	19,5	3,7	100,0
1 actif	27,6	31,5	21,1	12,0	7,8	100,0
2 actifs	4,3	19,7	34,7	23,4	17,9	100,0
3 actifs et plus			35,6	41,6	22,8	100,0
Total	17,8	26,6	27,5	17,1	11,0	100,0

### *Des ménages de salariés*

Le chef d'un ménage logé dans le parc locatif privé est à 73 % un salarié, et à 12 % un retraité. Les autres catégories (« à son compte »<sup>4</sup>, étudiant, chômeur ou inactif) représentent chacune de 2 à 5 % des ménages, la faiblesse de ces chiffres incitant à la plus grande prudence dans les comparaisons.

Comme en 2003, le chef de ménage est dans 83 % des cas un actif (salarié, à son compte ou chômeur). Les départements de Seine-et-Marne et de l'Essonne affichent un taux d'actifs plus élevé (86-87 %) que les deux autres départements (81 %) où les retraités sont nombreux (14 % dans les Yvelines et 16 % dans le Val-d'Oise).

Le Val-d'Oise confirme les spécificités déjà notées en 2003 : moins de salariés (67 %), plus de « à son compte » (6 %) et de chômeurs (7 %) que dans les trois autres départements.

La situation du chef de ménage a une influence à la fois sur le type d'habitat et sur la taille du logement :

- tandis que les salariés et les chômeurs se répartissent de façon homogène entre habitat individuel et habitat collectif, les chefs de ménage à leur compte privilégient la maison individuelle : 43 % d'entre eux y habitent alors que ce type d'habitat ne représente que 19 % du parc. A l'inverse, les étudiants, de manière prévisible, sont presque exclusivement locataires d'appartements (à 97 %) ;
- concernant la taille, 60 % des chefs de ménage à leur compte habitent des quatre-pièces et plus, alors que les salariés ne sont que 27 % dans ce cas et les retraités 29 %.

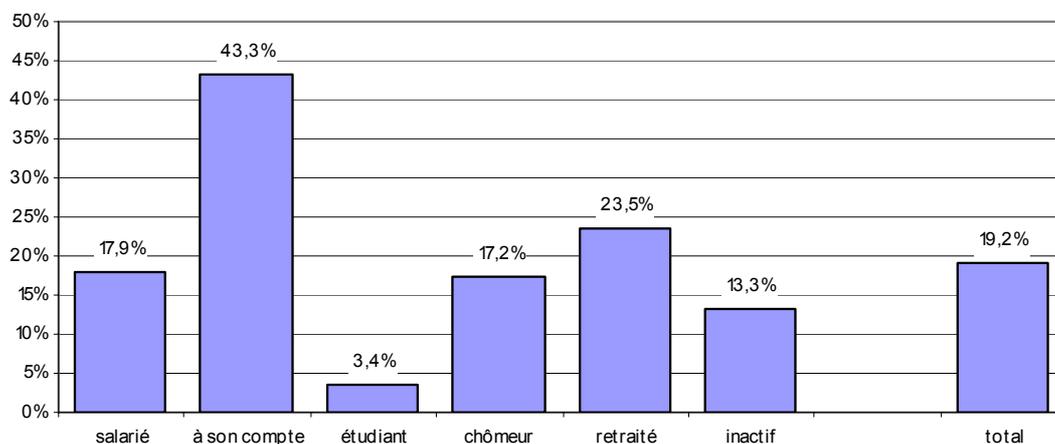
Quand elle est salariée, la personne de référence du ménage est dans 91 % des cas en contrat à durée indéterminée. Le temps partiel est peu répandu (4 % des réponses) et concerne dans la moitié des cas les contrats à durée déterminée.

<sup>4</sup> = actif non salarié : commerçant ...

*Il faut noter ici que la question du type de contrat ne concernait pas le conjoint, la part du travail précaire et du temps partiel serait*

*vraisemblablement plus élevé en interrogeant tous les actifs du ménage.*

## Graphique n° 2 : Part de l'habitat individuel selon la situation du chef de ménage



### **Une localisation liée à la catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage (CSP)**

L'examen du tableau ci-dessous confirme une certaine corrélation entre les niveaux de loyer<sup>5</sup>

et l'occupation socio-économique du parc, avec toutefois une réserve concernant le département du Val d'Oise, qui offre des niveaux de loyer similaires à ceux de l'Essonne et de Seine et Marne, mais abrite une population plus modeste.

<sup>5</sup> cf cartes sur les loyers de marché en annexe

## Tableau n° 7 : Répartition des ménages par département selon la CSP du chef de ménage

%	77	78	91	95	Total
Artisan, commerçant, chef entreprise	4,3	3,5	2,8	6,9	4,2
Profession libérale et intellectuelle	21,4	37,5	30,1	20,7	29,6
Profession intermédiaire	35,1	28,1	31,7	32,2	30,9
Employé	19,4	16,2	17,4	19,7	17,7
Ouvrier	16,4	9,2	12,7	15,6	12,6
Sans activité	3,4	5,5	5,3	4,9	5,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

L'analyse par bassin d'habitat permet d'affiner ce constat et de donner une idée plus précise de l'occupation du parc. Le tableau ci-après indique pour chaque bassin les CSP sur et sous

représentées par rapport à la moyenne de la grande couronne. Seules les CSP représentant un nombre significatif de ménages sont retenues.

**Tableau n° 8. : Sur et sous représentation des CSP par bassin d'habitation**

	Art. comm. chef entr.	Prof. lib. et intellect.	Prof. interméd.	Employé	Ouvrier	Inactif
<b>Seine-et-Marne</b>		-			+	
Nord Marne la Vallée	NS	--	+		++	NS
Marne la Vallée	NS					NS
Sénart – bordure du 94	NS	-	+		++	NS
Melun	NS	-		++	+	NS
<b>Yvelines</b>		+			-	
Seine aval Poissy		--	+		+	NS
St Germain - Marly	-	++			--	+
Versailles	NS	++	-		--	++
St Quentin	NS	++		-	--	NS
Plaisir Chevreuse	++				+	NS
<b>Essonne</b>						
Massy - Les Ulis	NS	++	-	--	--	++
Nord 91 – Evry ville nouvelle						
Est du 91 - Arpajon		-		--	+	
<b>Val-d'Oise</b>		-			+	
Cergy-Pontoise - Vallée Oise	NS					++
Vallée Montmorency – rives S.	++	-				
Secteur est - Domont	NS	--	+	+	++	NS

- + CSP légèrement sur représentée
- ++ CSP fortement sur représentée
- CSP légèrement sous représentée
- CSP fortement sous représentée
- NS non significatif

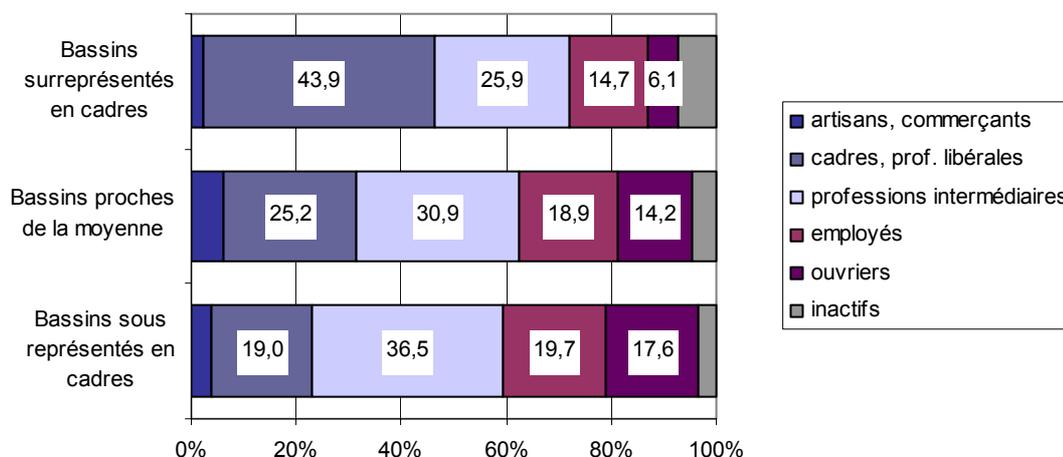
*N.B. : les cases non remplies ont une représentation proche de la moyenne.*

Il est possible à partir de ces données d'établir une typologie des bassins d'habitation de grande couronne :

- quatre bassins associent une surreprésentation des professions libérales et intellectuelles supérieures à une sous représentation des ouvriers (Versailles, Saint-Germain-Marly, Saint-Quentin en Yvelines, Massy - Les Ulis). Ce sont les bassins les plus chers, en terme de loyer, de la grande couronne (de 11,1 à 12,9 €/m<sup>2</sup> en moyenne) ;
- cinq bassins présentent une distribution des CSP proche de la moyenne : Marne la Vallée, les bassins du Val d'Oise à l'exception du secteur est, Plaisir-Chevreuse et le nord de l'Essonne – Evry ville nouvelle ;

- enfin, six bassins pour la plupart situés à l'est (tous les bassins de Seine-et-Marne sauf Marne-la-Vallée, secteur est - Domont) ainsi que le bassin industriel des Yvelines (Seine aval Poissy) et le sud et l'est de l'Essonne enregistrent une surreprésentation d'ouvriers, toujours accompagnée d'un déficit en professions libérales et intellectuelles supérieures.

Contrairement à ces deux CSP extrêmes, presque toujours sous ou sur représentées, les professions intermédiaires et les employés se répartissent de façon plus homogène dans les différents bassins.

**Graphique n° 3. : Typologie des bassins selon les CSP**

En 2001, la question sur la CSP n'avait été posée qu'aux actifs, soit à environ 85 % des ménages enquêtés. Depuis 2003, la question est posée à l'ensemble des ménages ; pour les retraités, il s'agit de leur ancienne CSP.

Malgré l'évolution de la méthodologie, les trois mesures (2001, 2003 et 2005) permettent de dégager quelques tendances :

- la part des ouvriers est stable dans le temps, un peu en dessous de 10 % dans les Yvelines, à environ 14-15 % ailleurs,
- la part des employés décroît fortement dans les quatre départements, cette CSP représente désormais moins d'un locataire sur cinq contre environ trois sur dix en 2001,
- les professions intermédiaires progressent dans les quatre départements entre 2003 et 2005,

- la part des cadres et professions libérales s'est légèrement réduite.

La taille des logements est surtout corrélée à la taille du ménage, l'influence de la CSP joue faiblement avec des logements un peu plus grands pour les CSP aisées et un peu plus petits pour les CSP les plus modestes.

La CSP a ainsi plus d'influence sur la localisation du logement que sur sa taille, déterminée par la composition du ménage.

### ***Une grande dispersion des ressources des ménages***

Plus de la moitié des ménages locataires du secteur privé ont des ressources mensuelles comprises entre 1200 et 3000 €.

Comme le laisse supposer la répartition géographique des CSP en grande couronne, la

distribution des ressources est assez contrastée entre les différents départements. Les ménages disposant de ressources faibles (moins de 1 200 €) sont significativement plus nombreux dans le Val d'Oise, où ils représentent presque le quart des ménages que dans les trois autres départements (de 12 à 15 %). A l'opposé, les revenus de plus de 4 000 € concernent 15 % des ménages des Yvelines contre moins de 9 % dans les trois autres départements.

**Tableau n° 9. : Distribution des ressources mensuelles par département**

	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>91</b>	<b>95</b>	<b>Total</b>	Rappel 2003
Moins de 800 € (SMIC)	2,5	5,1	5,6	7,9	5,5	5,9
800 à 1 200 €	9,4	9,0	9,4	15,4	10,6	12,0
1 201 à 2 000 €	34,6	25,0	33,3	31,9	30,0	29,9
2 001 à 3 000 €	31,7	29,7	30,0	24,3	28,8	26,7
3 001 à 4 000 €	14,6	16,0	13,2	12,6	14,3	13,4
4 001 à 6 000 €	5,4	11,7	6,9	6,6	8,5	9,0
Plus de 6 000 €	1,8	3,5	1,6	1,3	2,3	3,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

## LE MÉNAGE ET SON LOGEMENT – LA MOBILITE RESIDENTIELLE

### *Un locataire sur cinq bénéficie d'une aide au logement*

20 % des locataires du parc locatif privé étudié bénéficient d'une aide au logement (APL ou AL). Ils sont globalement peu nombreux dans les Yvelines (14,6 %), en proportion plus importante dans l'Essonne (22,4 %) et dans le Val-d'Oise (26,9 %), la Seine-et-Marne ayant un pourcentage proche de la moyenne (19,0 %). Ces chiffres sont très proches de ceux relevés en 2003.

Les contrastes entre bassins reflètent la distribution des ressources :

- en Seine-et-Marne, le bassin de Melun compte près de 25 % d'allocataires contre 12 % dans celui de Marne-la-Vallée,
- dans les Yvelines, 18 % dans le bassin de Seine aval Poissy contre 12 % à Versailles,

- l'Essonne oppose Massy – Les Ulis (16 %) aux deux autres bassins (22 et 27 %),
- le Val d'Oise, où les niveaux de loyer sont relativement élevés et la part de ménages à faibles ressources plus importante qu'ailleurs, le recours aux aides au logement est massif (de 25 à 30 % selon les bassins).

Les grands ménages bénéficient plus souvent d'une aide : 32 % des ménages de cinq personnes et plus et 22 % des ménages de quatre personnes. Toutefois, près d'un bénéficiaire sur deux est une personne seule (44 %), en raison de la part importante de ces ménages au sein des locataires.

Le nombre de bénéficiaires décroît logiquement avec les ressources mensuelles du ménage.

**Tableau n° 10. : Part de bénéficiaires d'une aide au logement selon la tranche de ressources mensuelles (en %)**

Moins de 800 €	800 à 1 200 €	1 201 à 2 000 €	2 001 à 3 000 €	Plus de 3 000 €	Ensemble
64,9	48,8	23,1	10,5	5,1	20
<i>Rappel 2003</i>					
66,5	48,5	20	10,5	4,5	20

Les aides au logement sont principalement attribuées aux employés (32 % de ceux-ci en bénéficient) et aux ouvriers (35 %) ainsi

qu'aux « sans activité » (59 %) où sont classés les étudiants.

### Plus de 10 % de demandeurs de logement social

Les chiffres du paragraphe précédent peuvent être rapprochés de ceux de la demande de logement social. 12 % des ménages ont déclaré avoir une demande de logement social en cours. La hiérarchie des départements est là aussi respectée avec deux fois moins de demandeurs dans les Yvelines (8,8 %) que dans la Val d'Oise (17,1 %), les deux autres départements présentant une situation

intermédiaire (12-13 %). La part des ménages demandeurs augmente avec la taille du ménage, passant de 9 % pour les personnes seules à 19 % pour les ménages de cinq personnes et plus. La taille du logement actuel et l'âge du chef de ménage ont peu d'influence sur la proportion de demandeurs avec toutefois une surreprésentation de la tranche d'âge 30 à 39 ans. Le niveau de ressources a en revanche logiquement une forte influence sur la part de demandeurs.

**Tableau n° 11. : Part des demandeurs de logement social selon le niveau de ressources (en %)**

Moins de 800 €	800 à 1 200 €	1 201 à 2 000 €	2 001 à 3 000 €	Plus de 3 000 €	Ensemble
15,3	23,7	15,4	12,0	3,3	12,3

### On emménage près de chez soi

Les trois quarts des ménages habitaient déjà la région avant d'emménager dans leur logement actuel, et plus d'un sur deux dans le même département. Comme en 2003, les ménages des Yvelines viennent moins souvent d'un

autre département de la région, le différentiel de loyer expliquant partiellement ce phénomène. Les ménages venus de province en Ile-de-France choisissent moins souvent le Val-d'Oise que les trois autres départements de grande couronne.

**Tableau n° 12. : Répartition des ménages selon le lieu de leur précédent logement**

	77	78	91	95	Total
<b>Déjà dans la région</b>	74,3	74,1	74,8	79,4	75,5
Même commune	20,5	28,7	20,3	27,0	25,0
Même département	27,6	27,4	33,9	27,0	29,0
Autre départ. de la région	26,2	18,0	20,6	25,4	21,5
<b>Venu d'ailleurs</b>	25,7	25,9	25,2	20,6	24,5
Autre région de France	24,4	21,2	22,1	17,6	21,1
Etranger	1,3	4,7	3,1	3,0	3,4
<b>Total</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*NB : Les questions concernant le logement précédent ont été posées à tous les locataires enquêtés. Les résultats reflètent donc la situation de l'ensemble des locataires (stock) et non pas des seuls emménagés de l'année (flux).*

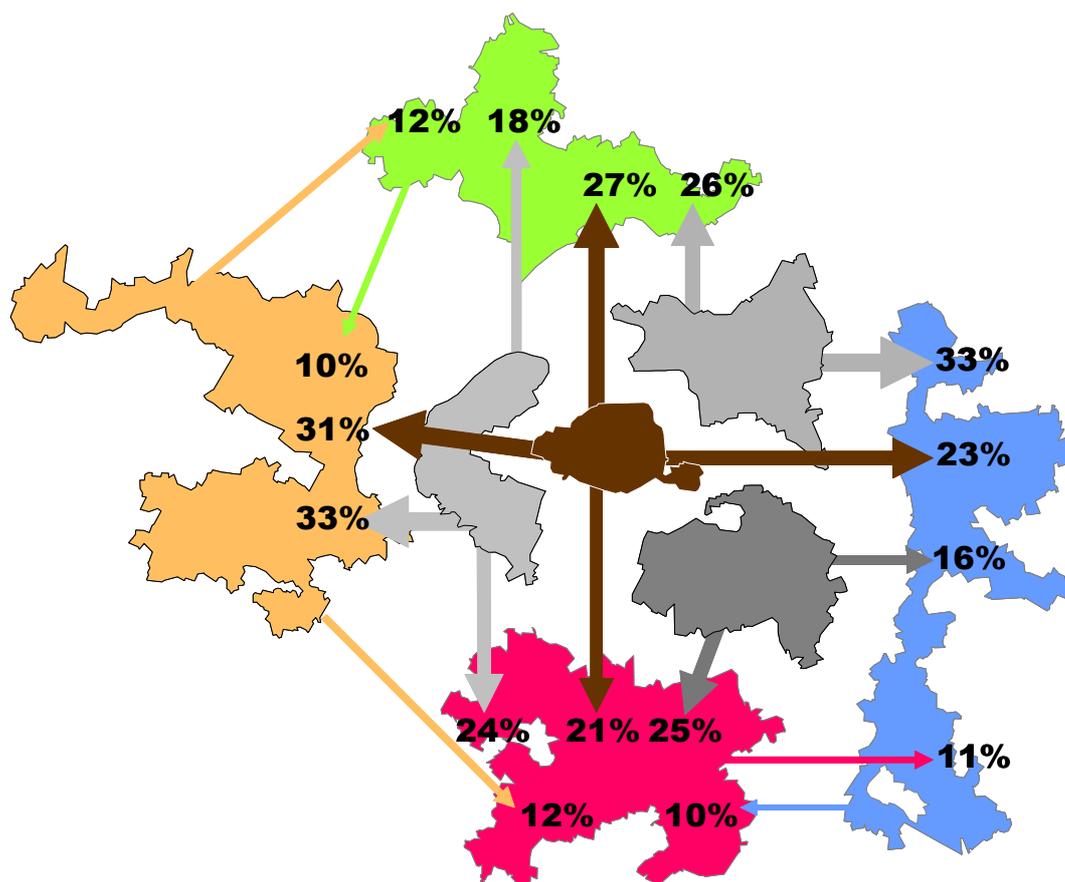
Trois ménages sur quatre provenant d'un autre département viennent du centre de l'agglomération : 26 % sont originaires de Paris et 50 % de petite couronne, dont près de la moitié des Hauts-de-Seine, alors que ce département ne représente que 35 % de la

population de la petite couronne. La recherche d'un loyer moins élevé ou d'un logement plus grand à loyer équivalent semble donc une motivation puissante pour déménager en grande couronne.

Les migrations se font en général à partir de Paris ou d'un département limitrophe, mais assez peu entre départements géographiquement opposés de grande couronne (Seine-et-Marne - Yvelines ou Val-

d'Oise - Essonne). Ainsi, les Yvelines attirent principalement des parisiens (31 %) et des habitants des Hauts-de-Seine (33 %). La Seine-et-Marne est attractive pour la Seine-Saint-Denis (33 %).

### Provenance des ménages de grande couronne venus d'un autre département d'Ile-de-France



Seuls les pourcentages supérieurs à 10 sont indiqués sur ce schéma

*Exemple de lecture : Les ménages de Seine et Marne dont le précédent logement se situait dans un autre département d'Ile-de-France sont originaires pour 33 % d'entre eux de Seine-Saint-Denis, pour 23 % de Paris, 16 % du Val-de-Marne et 11 % de l'Essonne.*

2004 n'a pas été l'occasion d'un bouleversement dans les choix de localisation des ménages.

Les emménagés 2004 affichent en effet un profil très proche de celui des emménagés de 2002 avec 72,7 % originaires de la région contre 71,4 % en 2002 et 21 % venant de la même commune en 2004 comme en 2002.

Les locataires les plus anciens (10 ans et plus) affichent une part plus importante d'originaires

de la commune qui n'est qu'en apparence contradictoire avec ce qui précède et peut s'expliquer par le comportement différent de la fraction de cette génération ayant déménagé depuis :

- Les ménages venant de province vont souvent se fixer en location avant de se tourner éventuellement vers la propriété ou une autre location si la commune ne leur convient pas ;

- Inversement, les locataires déménageant dans la même commune le font en connaissance de cause et sont certainement plus stables.

L'analyse du statut d'occupation du précédent logement montre une grande stabilité entre 2003 et 2005 et permet de dégager quelques tendances (malgré un taux de 26 % de non réponse à cette question en 2003) :

- Plus d'un ménage sur deux était déjà locataire du secteur privé,
- Environ 5 % des ménages sont issus du parc social, confirmant la quasi impossibilité pour les ménages de ce parc de réaliser une trajectoire résidentielle passant par le secteur locatif libre,

- Près d'un ménage sur cinq vient d'une décohabitation (vivait chez ses parents ou en couple),
- 10-15 % des ménages étaient propriétaire occupant,
- 3 % vivaient dans un logement temporaire.

Cette répartition se retrouve dans tous les départements à l'exception des Yvelines où les anciens locataires du secteur privé sont un peu plus nombreux et les décohabitants un peu moins, le niveau élevé des loyers dans quatre des cinq bassins ne favorisant pas la première installation d'un jeune quittant ses parents.

### ***On souhaite déménager près de chez soi***

38 % des ménages ont déclaré avoir un projet de déménagement dans l'année à venir (2005). Ce chiffre est à rapprocher des résultats de la dernière enquête logement qui fait état de 45 % de locataires du secteur libre souhaitant changer de logement (donnée France entière).

Le désir de déménagement est fort quelle que soit la localisation du logement : il varie de 34 à 44 % selon le bassin, les bassins les plus cotés affichant toutefois des taux plus faibles que les bassins les meilleur marché.

Il passe du simple au double entre les logements en sous-peuplement accentué (25,8 %) et les logements en surpeuplement modéré (52,8 %) ou accentué (55,3 %).

### ***Un logement inadapté dans un cas sur deux, le plus souvent en raison de sa taille***

Près d'un locataire sur deux souhaite donc déménager pour des raisons d'inadéquation de son logement à sa situation et à ses aspirations tout en restant dans le secteur locatif.

Pour ces locataires, la taille du logement est le premier motif d'insatisfaction : il est cité deux fois sur trois, viennent ensuite le prix du logement (35 % des réponses) et enfin la

Les ménages souhaitant déménager habitent des logements en moyenne plus petits : 58 m<sup>2</sup> contre 65 m<sup>2</sup> pour ceux ne souhaitant pas déménager, que ces logements soient sur peuplés ou sous peuplés.

Le projet de déménagement peut résulter d'une raison professionnelle (16 % des cas), d'un désir d'accession à la propriété (34 %), d'une inadéquation du logement à la situation du ménage (47 %) ou d'une autre raison (14 %)<sup>6</sup>. L'inadéquation du logement peut concerner sa taille, son coût, sa qualité ou son environnement.

<sup>6</sup> Le total des pourcentages est supérieur à 100 %, les réponses multiples étant possibles

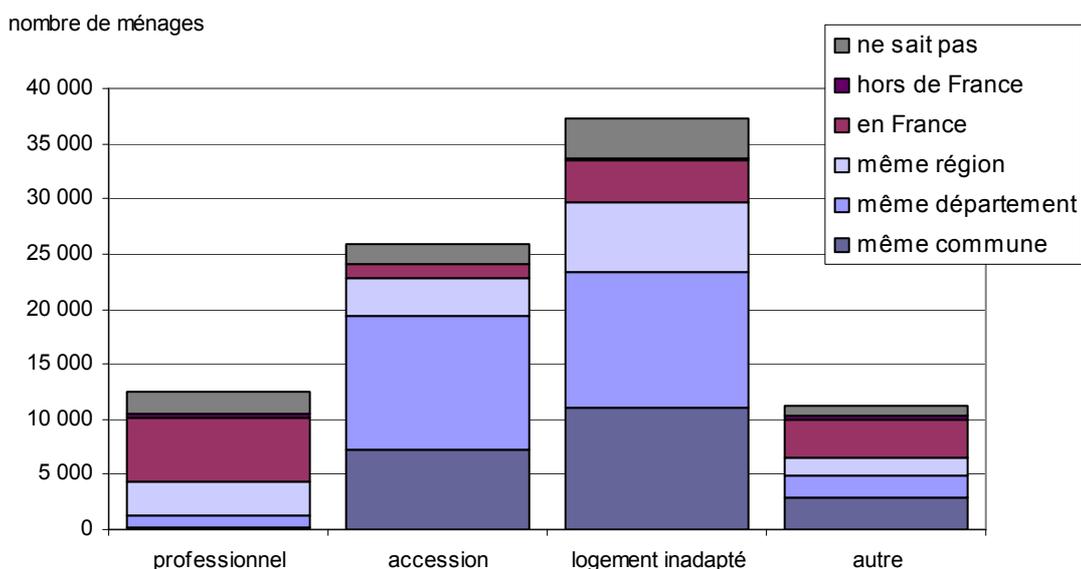
qualité et l'environnement (près du quart des réponses).

Les locataires de grande couronne sont assez casaniers dans leur souhait de déménagement ; 25 % veulent rester dans la même commune et 32 % aller dans une autre commune du département. Seuls 17 % envisagent un départ en province et 9 % n'expriment aucune préférence. Les ménages confirment ici leur attachement à leur environnement proche généralement constaté dans les enquêtes sur la mobilité résidentielle. Les localisations envisagées diffèrent selon le motif du déménagement.

Les projets de déménagements pour raison professionnelle se soldent dans un cas sur deux par un départ de la région (46 % en province et 4 % à l'étranger). A l'opposé, les

projets d'accession ou de changement pour inadéquation du logement sont envisagés dans la région dans quatre cas sur cinq et très massivement dans le même département.

#### Graphique n° 4 : Localisation envisagée selon le motif du projet de déménagement



NB : total supérieur à l'ensemble des déménagements prévus en raison des réponses multiples

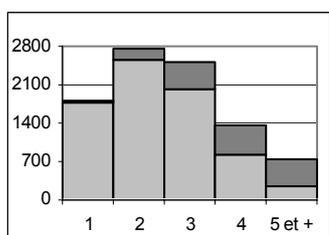
Les projets de déménagement décroissent avec l'âge tout en restant importants tout au long de la vie active du chef de ménage : ils concernent 45 % des moins de 40 ans, 36 % des 40 à 49 ans et encore 32 % des 50 à 64 ans mais seulement 11 % au-delà. Le taux

élevé des 50 à 64 ans est vraisemblablement lié au départ en retraite puisque 28 % de cette tranche d'âge envisage de quitter la région contre 11 à 18 % pour les générations plus jeunes.

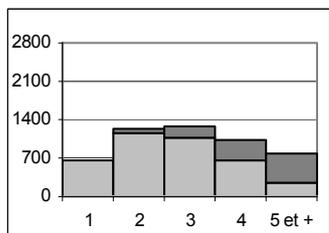
# ANNEXES

## BASSINS D'HABITATION DANS LA SEINE-ET-MARNE

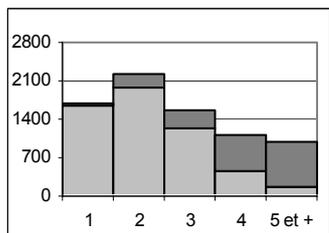
### Structure du parc locatif privé selon le type d'habitat et le nombre de pièces



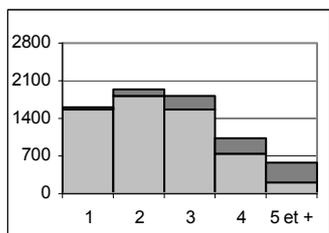
**Nord  
Marne-La- Vallée**



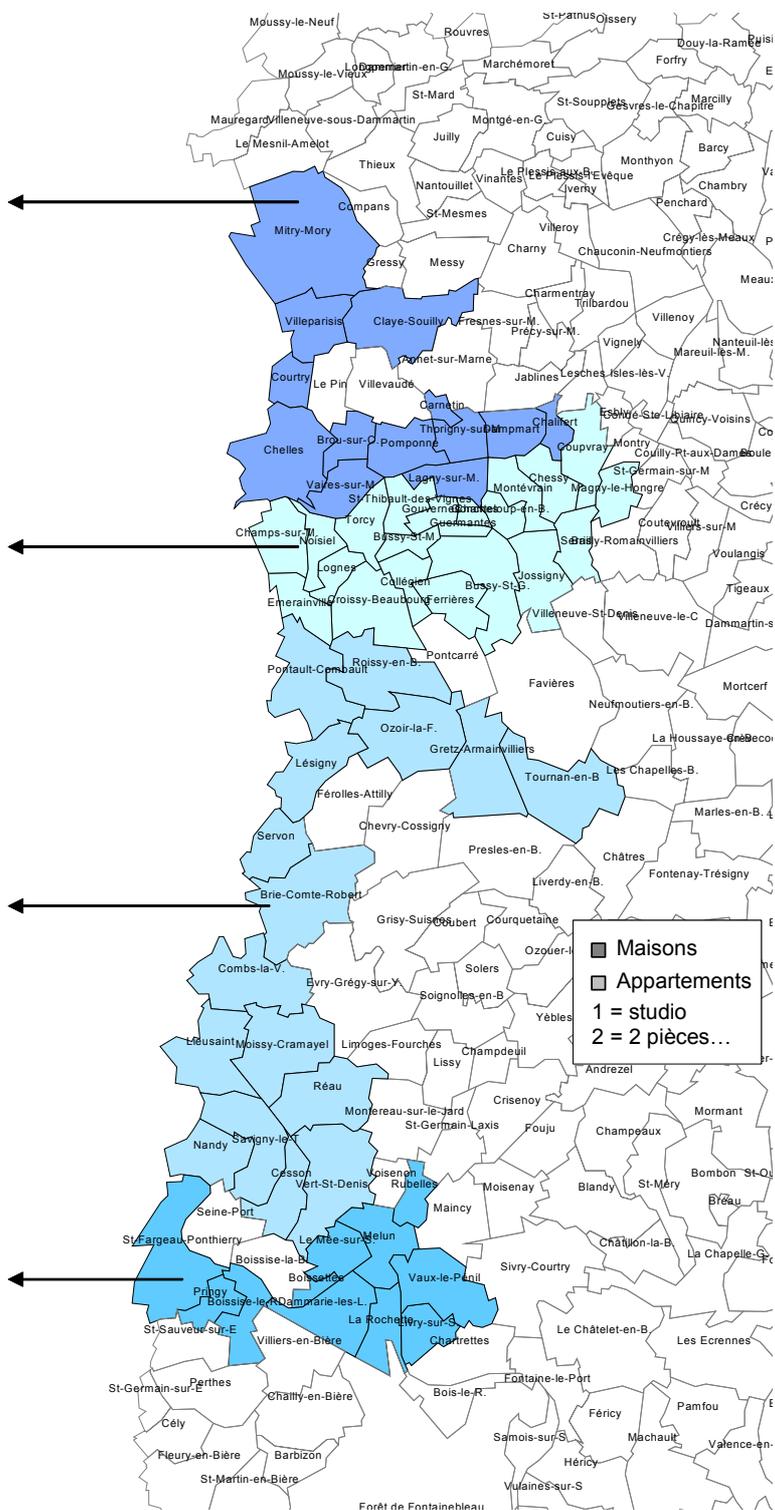
**Marne-La- Vallée**



**Sénart  
RN 19 - RN 4**



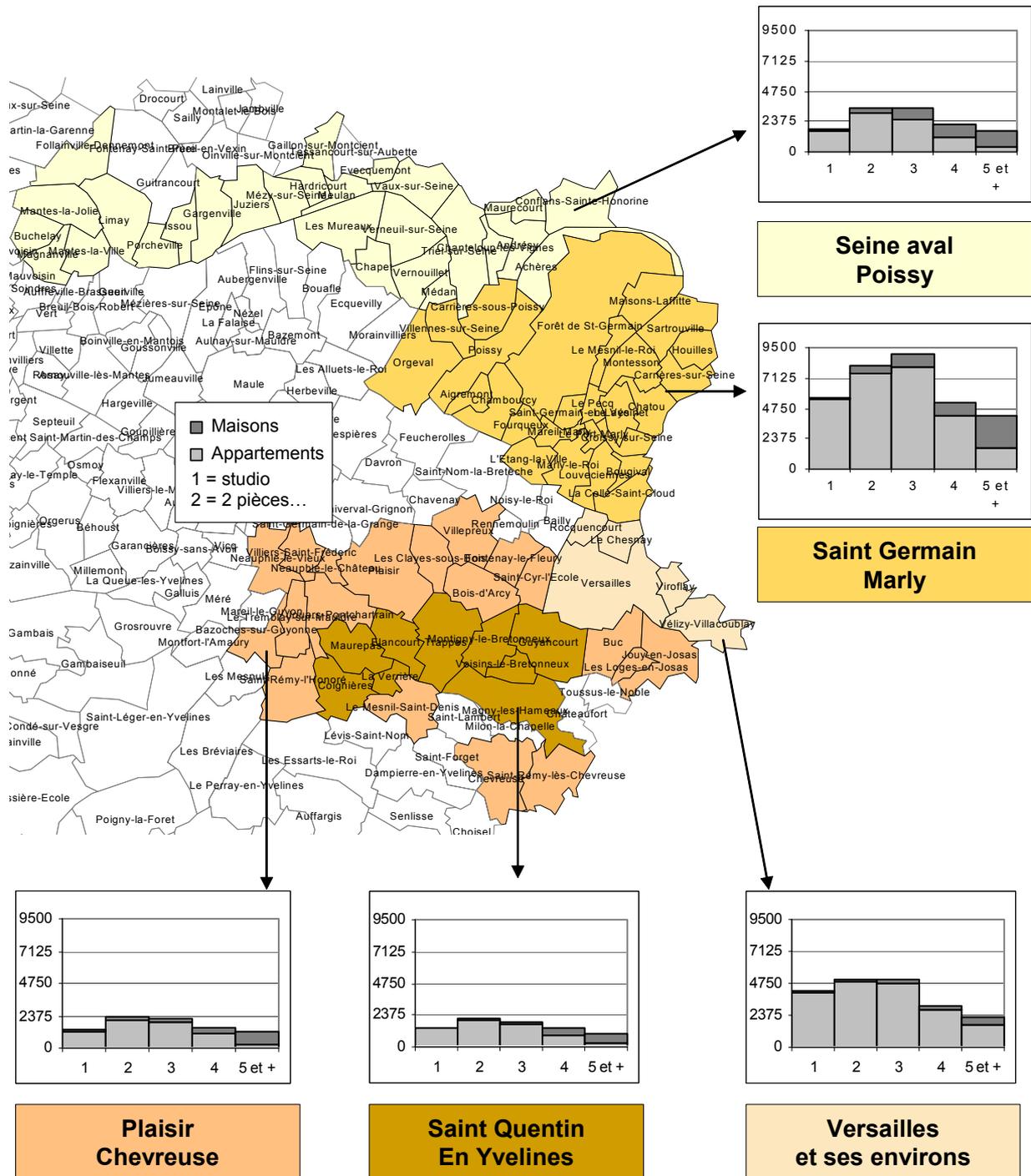
**Melun  
Et ses environs**



Source RGP 99

## BASSINS D'HABITATION DANS LES YVELINES

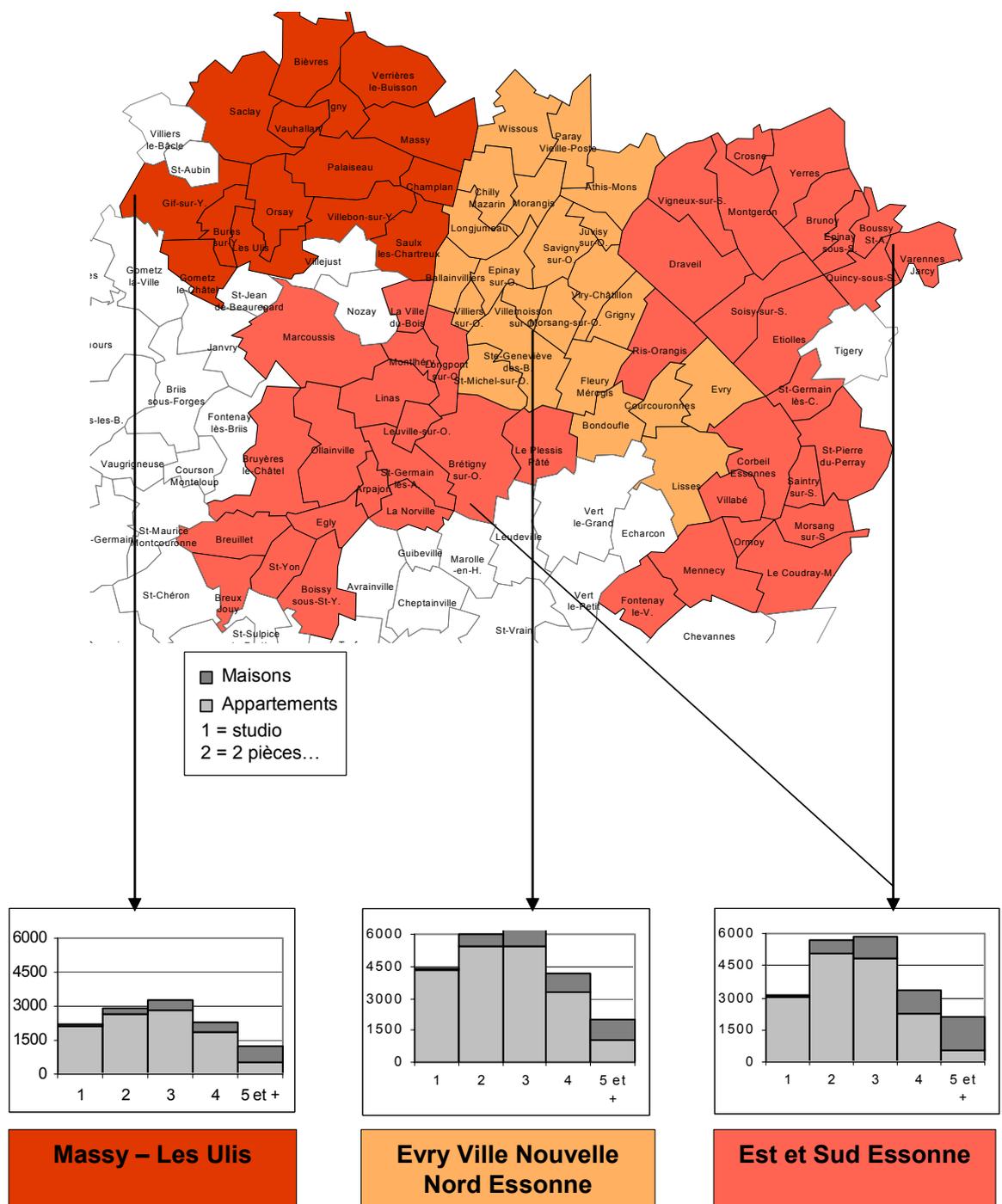
### Structure du parc locatif privé selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Source RGP 99

## BASSINS D'HABITATION DANS L'ESSONNE

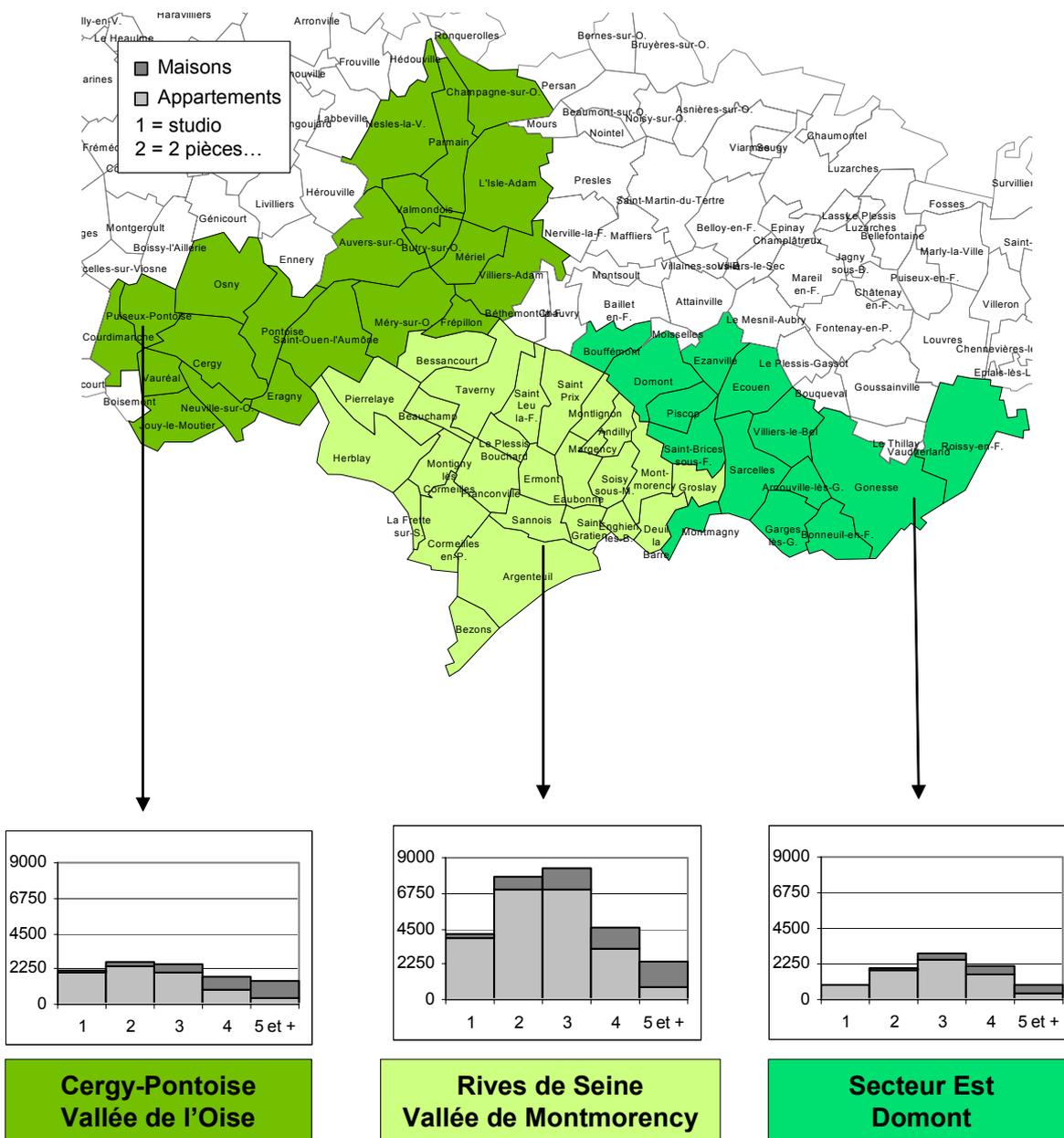
### Structure du parc locatif privé selon le type d'habitat et le nombre de pièces



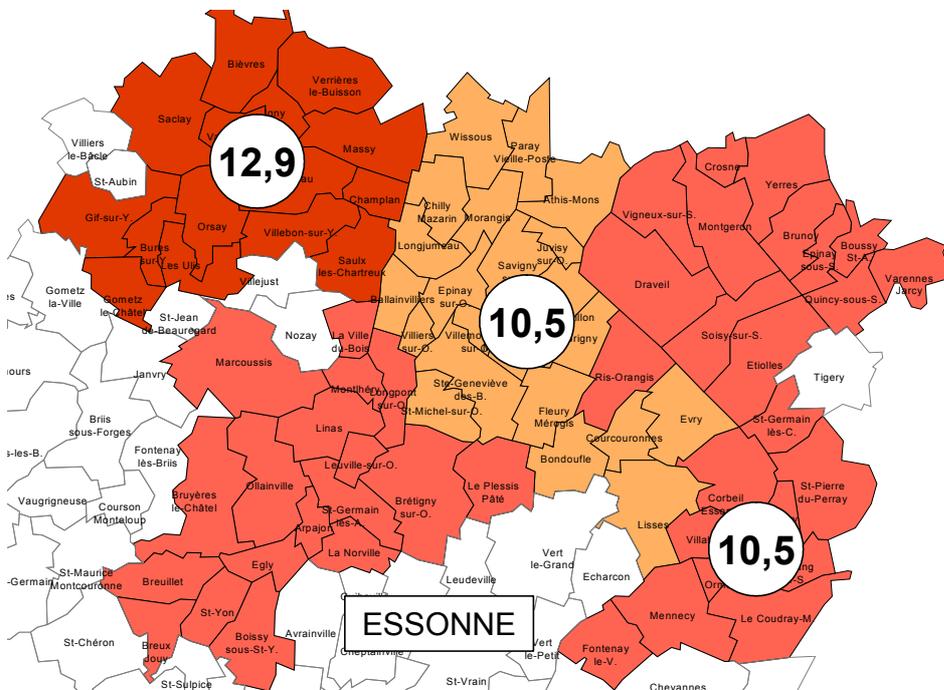
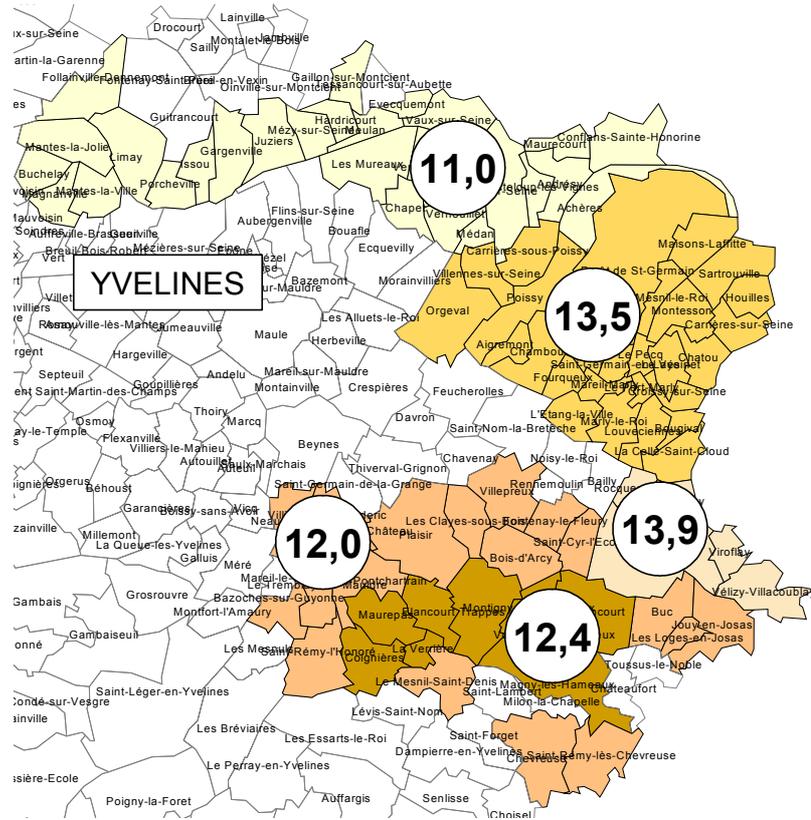
Source RGP 99

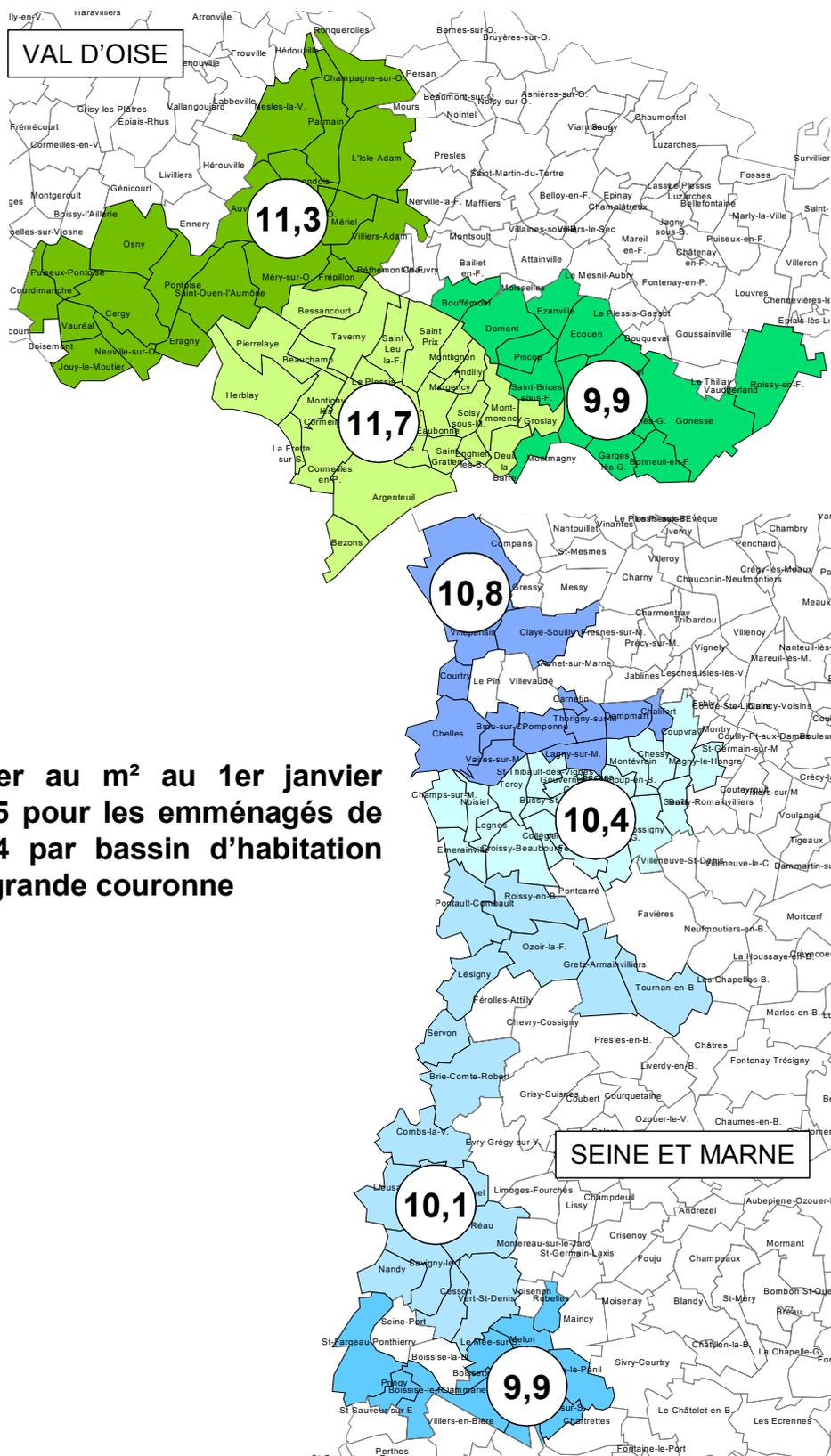
## BASSINS D'HABITATION DANS LE VAL-D'OISE

### Structure du parc locatif privé selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Source RGP 99





**Loyer au m<sup>2</sup> au 1er janvier 2005 pour les emménagés de 2004 par bassin d'habitation en grande couronne**



**LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE**  
**DANS 11 AGGLOMERATIONS**  
**DE PROVINCE**



Les enquêtes sur les loyers pratiqués dans le parc locatif privé de 11 agglomérations de province par les Agences d'Urbanisme ou les ADIL<sup>1</sup> avec le concours et sous la responsabilité de l'OLAP, pour le compte de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, ont maintenant dix ans d'existence, sur les mêmes sites et avec des techniques identiques dans le temps et dans l'espace. Chaque agence ou ADIL concernée effectue par ailleurs une analyse spécifique des données propres à l'agglomération. La présente note se limite donc à donner quelques éléments de comparaison entre les agglomérations et avec l'agglomération parisienne, ainsi qu'à situer l'évolution au cours du temps de quelques

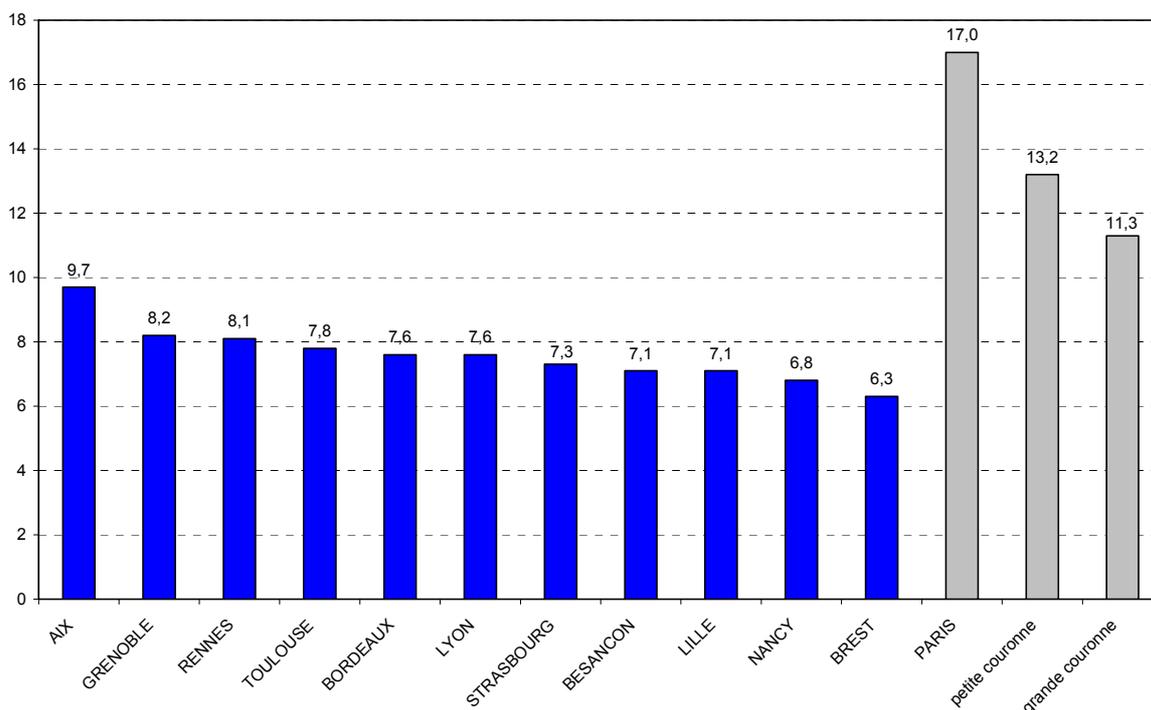
indicateurs significatifs de la situation du marché.

Ces agglomérations comptent un parc locatif privé d'environ 672 000 logements, soit près d'un quart du parc locatif privé des unités urbaines de plus de 100 000 habitants<sup>2</sup>. Les enquêtes sont effectuées annuellement auprès de 9 000 ménages, ce qui correspond à un taux de sondage moyen proche de 1/75<sup>e</sup>. Ce taux de sondage élevé et la méthodologie rigoureuse retenue assurent une bonne représentativité et une fiabilité des données non seulement pour l'ensemble des locataires mais pour des catégories plus ciblées (emménagés récents, logements selon le nombre de pièces et/ou la localisation dans l'agglomération).

<sup>1</sup> Les agences d'Urbanisme d'Aix en Provence, de Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Strasbourg, Toulouse, les ADIL DE Besançon et Rennes.

<sup>2</sup> Même si cette part est importante, cela ne permet pas d'affirmer que les onze villes enquêtées soient représentatives de la province dans son ensemble.

**Graphique 1 : Niveau du loyer moyen au 1<sup>er</sup> janvier 2006 (€/m<sup>2</sup>)**



Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de l'ensemble des logements s'établit au 1<sup>er</sup> janvier 2006 à 7,6 €/m<sup>2</sup>. Il est de 6,3 €/m<sup>2</sup> à Brest et 9,7 €/m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence. Bordeaux et Lyon se trouvent au niveau de la moyenne. Ces loyers moyens sont bien inférieurs à ceux de l'agglomération

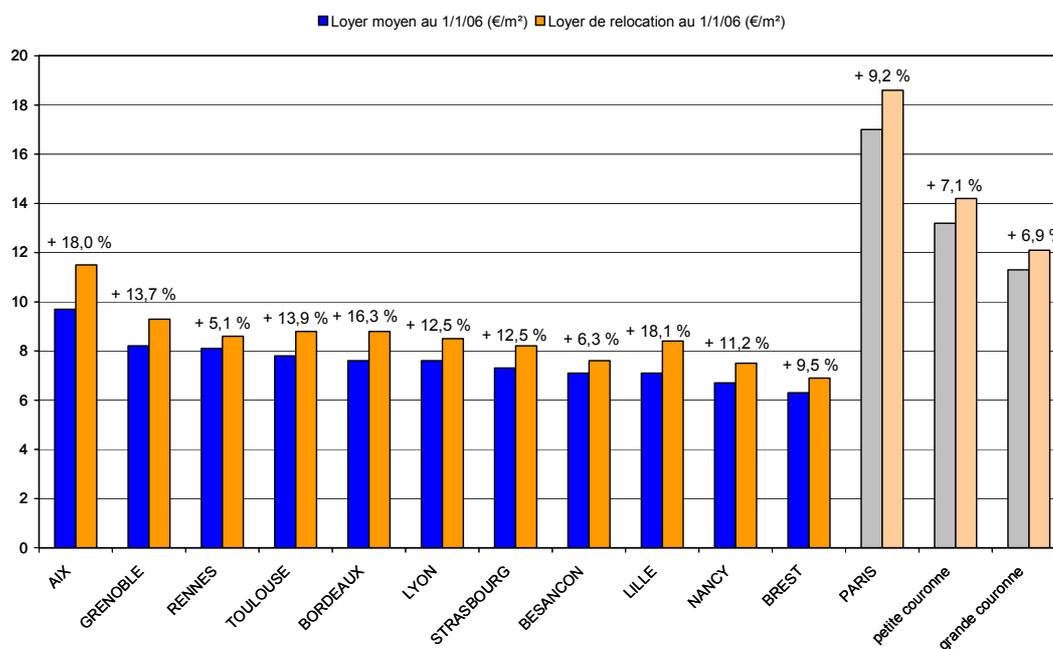
parisienne (14,2 €/m<sup>2</sup> en moyenne) mais on peut relever que l'écart (en pourcentage) de loyer moyen entre Aix-en-Provence et Brest est du même ordre que celui qui sépare Paris et la grande couronne.

Comme les années antérieures, on constate en province que le loyer n'est pas d'autant plus

élevé que l'agglomération est importante. L'intensité de la vie économique et universitaire aussi bien que la structure du marché du logement, où interagissent les marchés de l'accèsion à la propriété et le poids du parc locatif social, sont probablement plus explicatifs de la dispersion observée.

L'analyse limitée aux loyers de marché (ceux payés par les locataires arrivés récemment dans leur logement) ne change pas la hiérarchie relative des agglomérations, à l'exception notable de Rennes et de Lille, comme le montre le graphique 2.

**Graphique 2 : Ecart entre le loyer moyen d'ensemble et le loyer de relocation**



Tous les loyers moyens de relocation sont plus élevés que ceux des locataires en place depuis longtemps. C'est à Lille et à Aix-en-Provence que l'écart entre le loyer moyen et le loyer de relocation est le plus important : 18 %. Dans l'agglomération parisienne, l'écart (en pourcentage) entre le loyer moyen et le loyer de relocation est moins élevé que dans la majorité des agglomérations de province.

Sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer des emménagés de 2005 s'établit au 1<sup>er</sup> janvier 2006 à 8,6 €/m<sup>2</sup>. Il varie de 6,9 €/m<sup>2</sup> à Brest à 11,5 €/m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence. Ces loyers de relocation sont bien inférieurs à ceux de l'agglomération parisienne (15,1 €/m<sup>2</sup> en moyenne).

En 2005 l'installation d'un ménage nouvellement emménagé dans le parc locatif privé concerne 29 % des logements dans l'ensemble des agglomérations de province, un taux de mobilité assez constant à dix ans d'écart (28,6 % en 1997) et dont les

modulations selon les agglomérations (27 % à Bordeaux et 33 % à Rennes en 2005) semblent notamment liées à la proportion plus ou moins importante de population étudiante, très mobile, parmi les locataires.

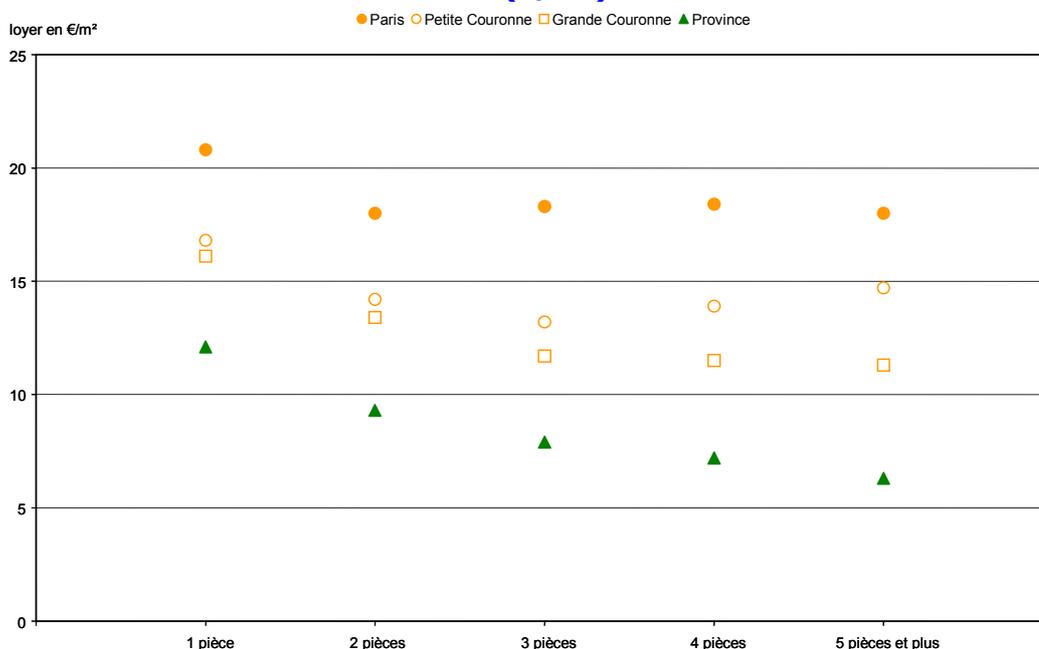
Dans l'agglomération parisienne, le taux de mobilité est plus faible (22,5 % en moyenne) et, contrairement à la province, en retrait depuis quelques années : un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2005, contre près d'un sur quatre en 1997. La structure socio démographique des ménages, le poids des dépenses de logement dans leur budget et la faiblesse de la construction se conjuguent pour freiner les candidats dans leur désir de changer de logement.

Dans les logements nouvellement loués comme dans le parc d'ensemble, les loyers des petits logements sont, ramenés au m<sup>2</sup> de surface habitable, plus chers que ceux des grands. Dans les agglomérations de province le loyer de relocation décroît régulièrement en

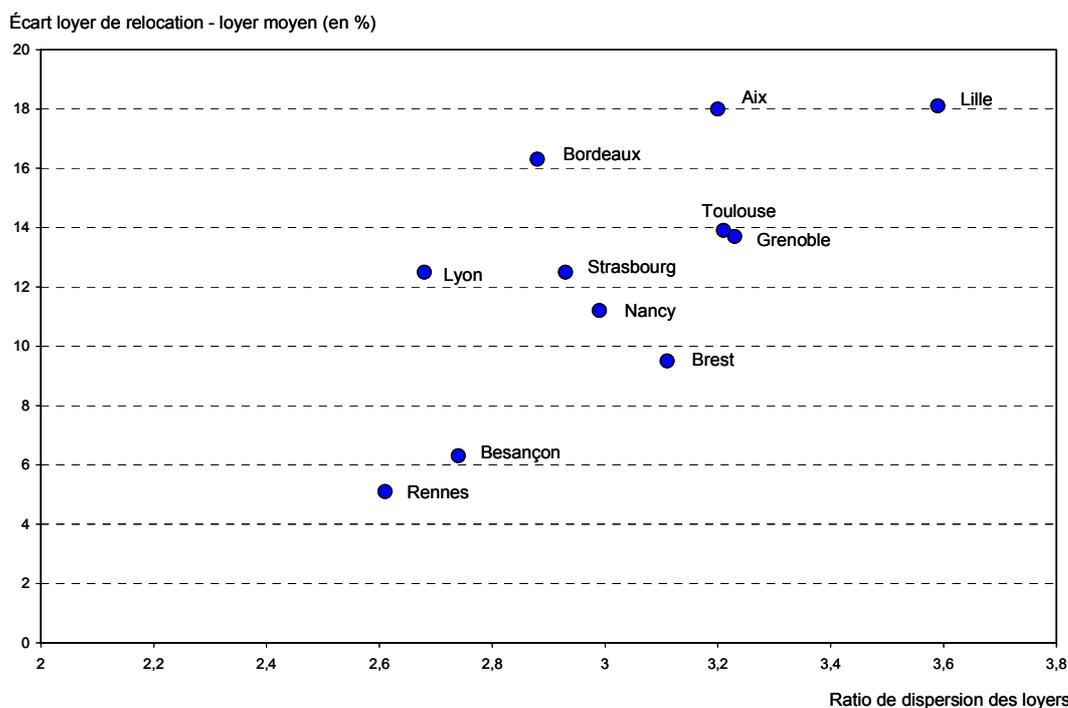
fonction de l'augmentation du nombre de pièces, contrairement au centre de l'agglomération parisienne où la pénurie de grands logements pousse à la hausse des loyers correspondants. Il en résulte que la

dispersion des prix selon la taille des logements est en général plus importante en province que dans le centre de l'agglomération parisienne.

**Graphique 3 : Niveau du loyer des nouveaux emménagés au 1<sup>er</sup> janvier 2006 (€/m<sup>2</sup>)**



**Graphique 4 : Dispersion des loyers de l'ensemble des locataires<sup>3</sup> en fonction de l'écart entre loyer moyen et loyer de relocation**

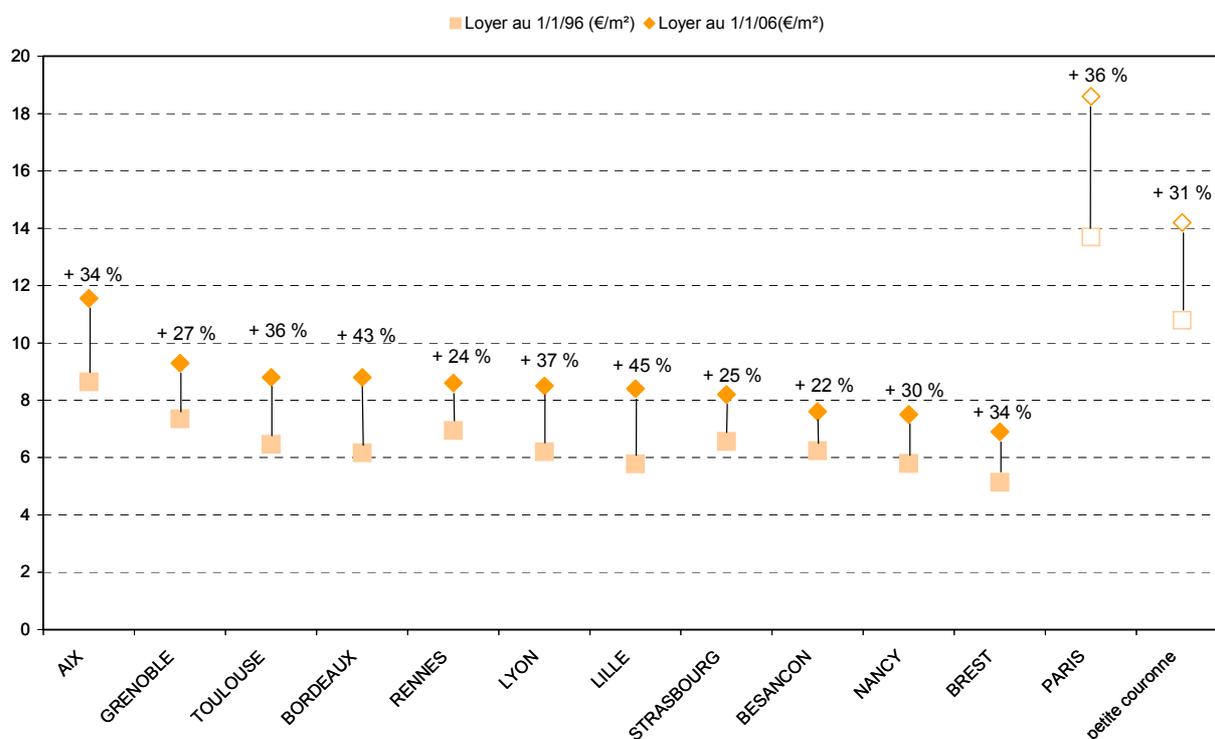


<sup>3</sup> La notion de dispersion retenue est le ratio entre le niveau de loyer atteint par 90 % des locataires et celui atteint par 10 % des locataires dans un classement par loyer croissant au m<sup>2</sup>, ce qui permet d'éliminer les cas particuliers.

La dispersion des loyers au m<sup>2</sup> mesure pour l'essentiel l'hétérogénéité des situations des locataires selon leur année d'arrivée dans leur logement, même si d'autres facteurs interviennent, notamment la structure du parc (cf. graphique 3). Le graphique 4 fait ressortir effectivement une corrélation entre, d'une part, l'écart entre le loyer payé par les emménagés récents et celui de l'ensemble des locataires et, d'autre part, la dispersion des loyers. A Lille, la forte dispersion constatée est également associée à une mobilité relativement faible (27 % en 2005) alors que, a contrario, la forte mobilité de Rennes (33 %) correspond à une plus faible dispersion des loyers.

Sur une période d'une dizaine d'années suffisamment longue pour gommer d'éventuelles fluctuations conjoncturelles, on constate que l'évolution des loyers de marché (en pourcentage) est peu dispersée d'une agglomération à l'autre à l'exception par exemple de Lille, dont la dynamique de développement s'est accélérée, et, dans l'autre sens, de Rennes et Besançon où la dispersion des loyers est la plus faible (cf. graphique 4).

### Graphique 5 : Evolution du loyer de relocation entre le 1er janvier 1996 et le 1er janvier 2006



La hiérarchie des villes selon le niveau du loyer de relocation est restée sensiblement la même. En dix ans, le loyer de marché a augmenté de 35 % en moyenne dans les onze villes de province, 36 % à Paris et 31 % en petite couronne (114 communes de proche banlieue en 1996). L'évolution des loyers de marché n'a donc pas été significativement plus élevée à Paris qu'en province.

En 2005 et sur les onze agglomérations enquêtées, le loyer moyen de relocation est en progression de 6,6 % par rapport au loyer payé par le locataire précédent. Il s'agit de la hausse la plus forte sur les dix dernières années alors que la hausse correspondante a été plus faible sur l'agglomération parisienne (+ 6,2 %). Cette situation renvoie aux décalages temporels régulièrement constatés sur les hausses de loyer entre l'agglomération parisienne et la province.

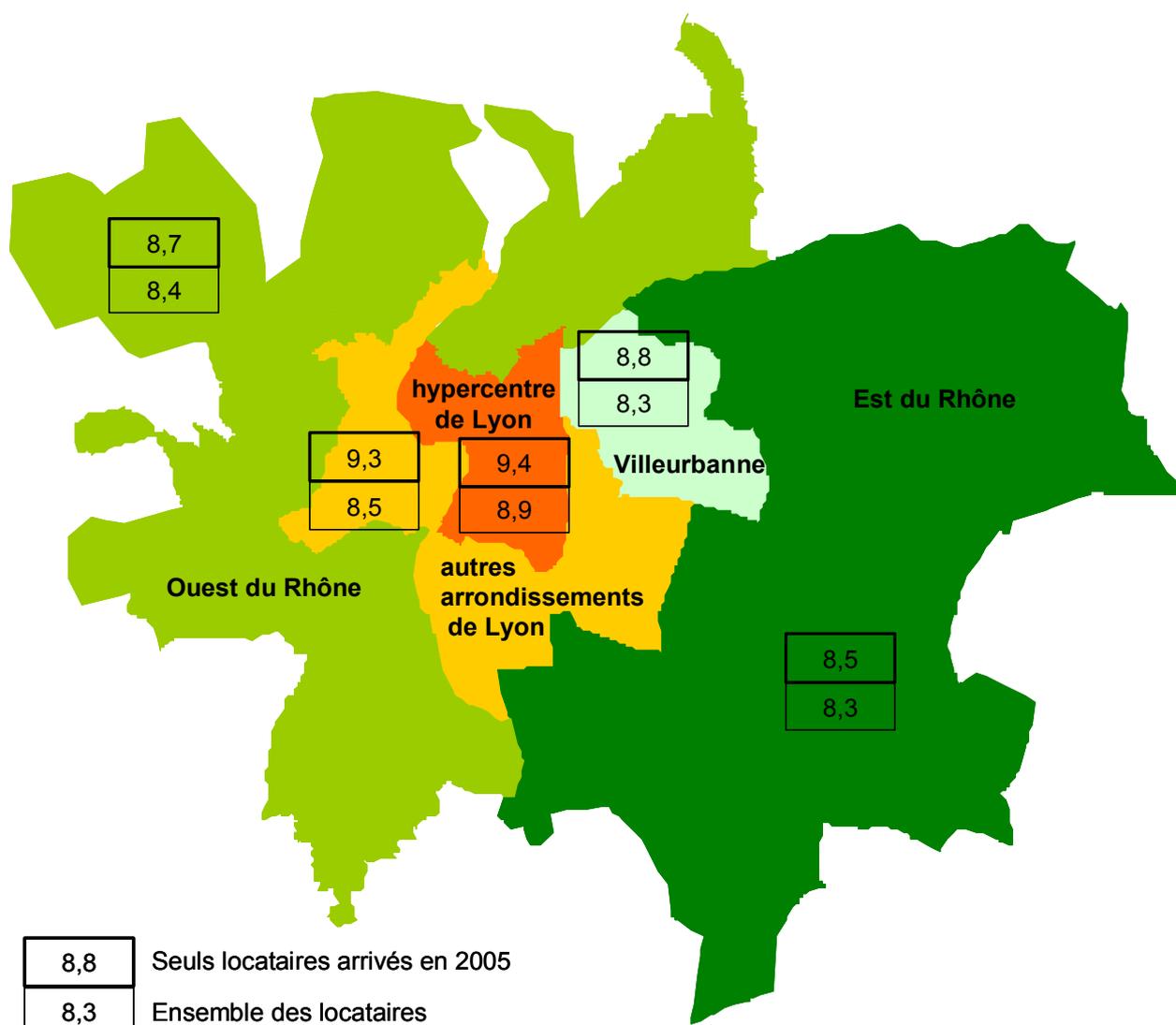
## L'ANALYSE INFRA-COMMUNALE

Une connaissance territorialisée des loyers privés (notamment des loyers d'emménagement) peut fournir une des clés de lecture de la sélectivité des marchés et des dynamiques de recomposition résidentielle des quartiers et des parcs de logements.

Une première exploitation par grands quartiers ou zones périurbaines est traitée annuellement par les agences d'urbanisme ou les ADIL. A titre d'illustration, la carte ci-dessous de l'agglomération lyonnaise donne un aperçu de la sectorisation des données de l'agglomération.

Des exploitations infra communales plus fines des loyers de marché, recourant à une exploitation économétrique de ces enquêtes loyers finement géocodées, combinées aux données notariales sur les prix de vente et à celles extraites de FILOCOM sur la structure du parc privé à l'échelle des quartiers, sont également projetées ou en cours, selon les sites. Elles pourront utilement être mises en rapport avec d'autres sources d'information pour répondre à des problématiques de transport, d'aménagement, de politiques de la Ville...

### Loyer moyen des 2 pièces dans les zones de l'agglomération lyonnaise





# **LA DIFFUSION DE L'INFORMATION**



## NOUS VOUS PROPOSONS

- **Les références de loyer**

Une sélection dans la base de données permet de produire des exemples comparables au logement pour lequel vous avez un problème à régler. Pour chaque logement sont indiqués son loyer, sa rue, sa taille, sa qualité et son confort, l'époque de construction de l'immeuble ainsi que la date d'arrivée du locataire. Les références sont consultables à l'OLAP ou aux autres points d'accès mentionnés au verso (sur rendez-vous).

- **Le niveau des loyers à Paris et en proche banlieue**

L'OLAP établit chaque année des moyennes des loyers constatés par arrondissement à Paris ou par groupe de communes en banlieue.

Ces résultats sont disponibles sur notre site Internet ([www.olap.asso.fr](http://www.olap.asso.fr)) et publiés dans notre dossier annuel en vente au siège de l'OLAP.

- **Diverses publications sur le logement**

## QUI NOUS SOMMES

Association loi de 1901 rassemblant des représentants des organisations de propriétaires et de locataires, des administrateurs de biens et des pouvoirs publics. Agréée par le Ministère du Logement (arrêté du 22 mars 1993).  
Financée par l'Etat, la Ville de Paris et le Conseil Régional d'Ile-de-France.

## COMMENT NOUS CONTACTER

- **pour les PARTICULIERS**

Consultations GRATUITES sur rendez-vous  
du lundi au vendredi, de 9 H 30 à 17 H,  
appeler au **01 40 61 82 45**.

- **pour les PROFESSIONNELS**

(administrateurs de biens, bailleurs institutionnels, experts,  
avocats, administrations, collectivités locales...)

Renseignements sur les conditions d'abonnement à  
la base de données (**Internet [www.olap.asso.fr](http://www.olap.asso.fr) »**)  
au **01 40 65 05 44**.

## **LISTE DES POINTS DE DIFFUSION DES RÉFÉRENCES DE L'OBSERVATOIRE DES LOYERS POUR LE PUBLIC**

- ❖ **OBSERVATOIRE DES LOYERS DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE (OLAP)**  
21 rue Miollis - 75015 PARIS  
sur rendez-vous, tél. 01.40.62.82.45 ou 01.40.65.05.44.
- ❖ **AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL 75)**  
Permanences dans les mairies d'arrondissements de Paris.  
Pour connaître les heures de permanence et les numéros de téléphone  
pour prendre rendez-vous : tél. 01.42.79.50.50.
- ❖ **ADIL DES HAUTS-DE-SEINE**
  - 62 rue Ernest Renan - 92022 NANTERRE cedex  
sur rendez-vous, tél. 01.55.17.29.10.
  - 16 rue des Quatre Cheminées - 92100 BOULOGNE  
sur rendez-vous, tél. 01.46.21.62.39.
- ❖ **ADIL DE SEINE-SAINT-DENIS**  
4 Chemin des Poulies - 93200 SAINT-DENIS  
sur rendez-vous, tél. 01.55.87.21.40.
- ❖ **ADIL DU VAL-DE-MARNE**  
58-62 avenue Pierre Brossolette - 94048 CRETEIL cedex  
sur rendez-vous, tél. 01.48.98.03.48.
- ❖ **MINISTÈRE DU LOGEMENT**  
Service information logement  
Arche de la Défense - 92055 PARIS - LA DÉFENSE cedex 04  
tél. 01.40.81.80.00.
- ❖ **DIRECTION RÉGIONALE DE LA CONCURRENCE, DE LA CONSOMMATION  
ET DE LA RÉPRESSION DES FRAUDES**  
8 rue Froissart - 75153 PARIS cedex 04  
tél. 01.40.27.16.00.
- ❖ **CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES UNPI PARIS ILE-DE-FRANCE**  
74 rue de Longchamp - 75116 PARIS  
sur rendez-vous, tél. 08.92.70.70.15.
- ❖ **CONFÉDÉRATION GÉNÉRALE DU LOGEMENT (CGL)**  
14 rue Frédérick Lemaître - 75020 PARIS  
sur rendez-vous, tél. 01.43.66.49.11.
- ❖ **CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT (CNL)**  
PARIS : 01.47.00.96.20. - HAUTS-DE-SEINE : 01.47.84.70.60.  
SEINE-SAINT-DENIS : 01.48.30.04.64. - VAL-DE-MARNE : 01.49.60.97.62.  
YVELINES : 01.30.45.05.01.

## **LISTE DES COMMUNES POUR LESQUELLES L'OBSERVATOIRE DES LOYERS FOURNIT DES RÉFÉRENCES\***

### ❖ PARIS

### ❖ HAUTS-DE-SEINE

ANTONY  
ASNIÈRES  
BAGNEUX  
BOIS-COLOMBES  
BOULOGNE-BILLANCOURT  
BOURG-LA-REINE  
CHÂTENAY-MALABRY  
CHATILLON  
CHAVILLE  
CLAMART  
CLICHY  
COLOMBES  
COURBEVOIE  
FONTENAY-AUX-ROSES  
GARCHES  
GENNEVILLIERS  
ISSY-LES-MOULINEAUX  
LA GARENNE-COLOMBES  
LE PLESSIS-ROBINSON  
LEVALLOIS-PERRET  
MARNES-LA-COQUETTE  
MALAKOFF  
MEUDON  
MONTRouGE  
NANTERRE  
NEUILLY-SUR-SEINE  
PUTEAUX  
RUEIL-MALMAISON  
SAINT-CLOUD  
SCEAUX  
SÈVRES  
SURESNES  
VANVES  
VAUCRESSON  
VILLE-D'AVRAY  
VILLENEUVE-LA-GARENNE

### ❖ VAL-D'OISE

ARGENTEUIL  
BEZONS

### ❖ VAL-DE-MARNE

ABLON  
ALFORTVILLE  
ARCUEIL  
BRY-SUR-MARNE  
CACHAN  
CHAMPIGNY  
CHARENTON  
CHEVILLY-LARUE  
CHOISY-LE-ROI  
CRÉTEIL  
FONTENAY-SOUS-BOIS  
FRESNES  
GENTILLY  
IVRY-SUR-SEINE  
JOINVILLE  
L'HAY-LES-ROSES  
LE KREMLIN-BICÊTRE  
LE PERREUX  
MAISONS-ALFORT  
NOGENT-SUR-MARNE  
ORLY  
RUNGIS  
SAINT-MANDÉ  
SAINT-MAUR  
SAINT-MAURICE  
THIAIS  
VILLEJUIF  
VILLENEUVE-LE-ROI  
VILLENEUVE-St-GEORGES  
VILLIERS-SUR-MARNE  
VINCENNES  
VITRY-SUR-SEINE

### ❖ SEINE-SAINT-DENIS

AUBERVILLIERS  
AULNAY-SOUS-BOIS  
BAGNOLET  
BOBIGNY  
BONDY  
CLICHY-SOUS-BOIS  
DRANCY

ÉPINAY-SUR-SEINE  
GAGNY  
LA COURNEUVE  
LE BLANC-MESNIL  
LE BOURGET  
LE PRÉ-SAINT-GERVAIS  
LE RAINCY  
LES LILAS  
L'ÎLE-SAINT-DENIS  
LIVRY-GARGAN  
MONTREUIL  
NEUILLY-PLAISANCE  
NEUILLY-SUR-MARNE  
NOISY-LE-GRAND  
NOISY-LE-SEC  
PANTIN  
PAVILLONS-SOUS-BOIS  
ROMAINVILLE  
ROSNY-SOUS-BOIS  
SAINT-DENIS  
SAINT-OUEN  
SEVRAN  
VILLEMOMBLE

### ❖ YVELINES

CHATOU  
HOUILLES  
LE CHESNAY  
LE PECQ  
LE VÉSINET  
MAISONS-LAFFITTE  
SARTROUVILLE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE  
VÉLIZY-VILLACOUBLAY  
VERSAILLES  
VIROFLAY

### ❖ ESSONNE

CHILLY-MAZARIN  
MASSY  
PALAISEAU

\* Le champ statistique de l'OLAP diffère de cette liste puisqu'il couvre l'ensemble de l'agglomération parisienne, soit 409 communes.