

ÉVOLUTION EN 2013 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Juillet 2014

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2014, une enquête sur l'évolution en 2013 des loyers du secteur locatif privé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 12 992 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 3 799 enquêtes pour 390 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/102^{ème},
- 5 374 enquêtes pour 400 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/74^{ème},
- 3 819 enquêtes pour 230 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/60^{ème}.

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.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de 2014 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'Olap a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier de l'année et au 1^{er} janvier de l'année précédente, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer hors charges 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 d'un million de logements.

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

Consulter l'avis du Cnis :

http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/docs_information/communication_externe/Cnis-avis%20officiel.pdf

Recensement rénové de la population – incidence sur les données Olap

En 2012, le champ géographique de l'Olap a légèrement évolué pour tenir compte des nouvelles limites de l'agglomération publiées en 2011 par l'Insee. Sans changement à Paris et en petite couronne, cela s'est traduit en grande couronne par une légère augmentation du parc observé estimé par l'Olap à 220 000 logements (pour 210 000 en 2011).

Par ailleurs les échantillons et les marges de calage ont été actualisés avec les résultats du recensement de 2008 (publiés au 2^{ème} semestre 2011).

En 2013, le nombre de logements de chaque zone n'a pas été modifié, les résultats du recensement de 2009 (publiés en 2012) étant proches de ceux de 2008. L'Insee a arrêté provisoirement la publication de la variable époque de construction en raison de l'alignement prévu sur les normes Eurostat. L'Olap a décidé de maintenir les anciennes époques pour les résultats 2013 et a ajusté la marge correspondante à partir des répartitions de 2008.

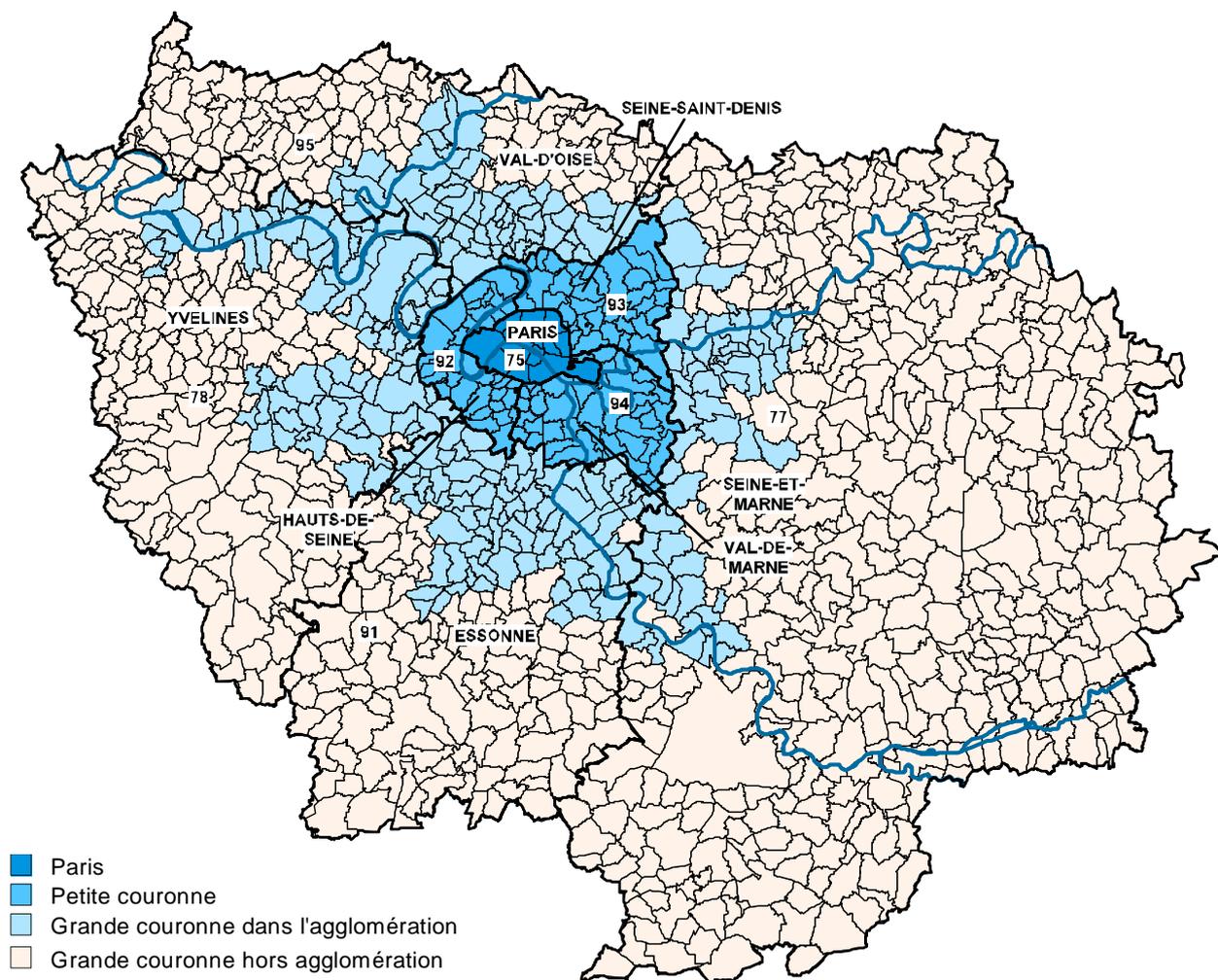
En 2014, le nombre de logements de grande couronne a été porté à 230 000 contre 220 000 en 2012 pour tenir compte de l'accroissement du parc résultant de la construction neuve. Par ailleurs les époques de construction ont été alignées sur celles d'Eurostat et la marge correspondante déterminée à partir de Filocom.

Résultats

Le lecteur conservera à l'esprit que les effectifs de logements ne sauraient avoir une précision supérieure au millier, et que les décimales, sur les loyers exprimés en euros/m², ne doivent être prises en compte qu'avec précaution.

Les arrondis effectués à une seule décimale pour les valeurs indiquées dans les tableaux concernant les loyers en euros/m² ne permettent pas de reconstituer les pourcentages, hausses et évolutions figurant dans les tableaux, qui sont quant à eux évalués avec toute la précision résultant des données brutes.

Carte du champ géographique de l'Olap (découpage en trois zones)



INTRODUCTION

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est en moyenne de + 2,3 % en 2013.

Au cours de l'année 2013, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 2,7 % à Paris, de 1,8 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 2,1 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale, en retrait sur celle de 2012 (2,8 %) traduit à la fois la moindre hausse de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et une relative modération de la tension locative en petite et grande couronnes de l'agglomération. Depuis 2001, première année de mesure des loyers sur le périmètre de l'agglomération, seule 2010 a affiché une évolution inférieure (+ 1,8 %) en raison de la quasi stagnation de l'IRL. La hausse de 2013 reste toutefois supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période : 0,6 %.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2013 est de 934 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 17,6 €/m².

Tableau n°1. :

L'évolution des loyers du parc privé en 2013 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	50	53	59	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2013				
en €	1 080	831	773	913
en €/m ²	21,6	15,8	13,2	17,2
Loyer mensuel moyen au 1/1/2014				
en €	1 109	846	790	934
en €/m ²	22,1	16,1	13,4	17,6
Evolution annuelle en 2013				
en %	+ 2,7	+ 1,8	+ 2,1	+ 2,3
en €/m ²	+ 0,5	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,4
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2013)	+ 1,6 %	+ 1,5 %	+ 1,4 %	+ 1,5 %
Rappel : Evolution en 2012				
en %	+ 3,3	+ 2,6	+ 1,8	+ 2,8
en €/m ²	+ 0,7	+ 0,4	+ 0,2	+ 0,5
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2012)	+ 2,1%	+ 2,1%	+ 2,0 %	+ 2,1 %

* hausse moyenne constatée auprès des locataires, la valeur moyenne est fonction de la répartition des baux au cours de l'année

Du 1^{er} janvier 2013 au 1^{er} janvier 2014, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 21,6 €/m² à 22,1 €/m²,
- en petite couronne, de 15,8 €/m² à 16,1 €/m²,
- en grande couronne, de 13,2 €/m² à 13,4 €/m².

¹ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2012 et décembre 2013.

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 109 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 846 € pour 53 m² en petite couronne,
- 790 € pour 59 m² en grande couronne.

Comme les années précédentes, la hausse du loyer moyen a été sensiblement plus élevée à Paris (+ 2,7 %) qu'en banlieue : + 1,8 % en petite couronne et + 2,1 % en grande couronne.

Une même contribution à la hausse des locataires stables et des locataires mobiles

1. Les locataires stables

En 2013, huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et plus de sept sur dix en grande couronne ont conservé leur occupant (bail en cours ou renouvelé).

L'indexation massive sur l'IRL a été la règle à Paris et, dans une moindre mesure, en petite couronne, mais elle n'a concerné qu'un bail sur deux en grande couronne. Les cas de stabilité, voire de baisse de loyer, peu fréquents à Paris (un bail sur dix) augmentent avec l'éloignement de la capitale : entre deux et trois sur dix en petite couronne et entre trois et quatre en grande couronne.

L'évolution de ces loyers a été fortement marquée par les variations de l'IRL, dont la progression en 2013 a été en retrait sur les valeurs de 2012 :

- + 2,15 % applicable du 1^{er} au 10 janvier,
- + 1,88 % du 11 janvier au 15 avril,
- + 1,54 % du 16 avril au 15 juillet,
- + 1,20 % du 16 juillet au 15 octobre,
- + 0,90 % du 16 octobre au 31 décembre.

Le mode de calcul de l'IRL a été modifié par l'article 9 de la loi 208-111 du 8 février 2008 : l'IRL d'un trimestre donné est désormais la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. Ce nouveau mode de calcul a permis de gagner un trimestre dans la publication d'un indice donné : la révision de loyer peut donc s'appuyer sur l'indice du trimestre ou celui du trimestre précédent selon la mention indiquée dans le bail.

Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers pour ceux dont le bail est en cours est de même ampleur que celle constatée pour les locataires dont le bail arrivé à échéance se trouve prorogé : le renouvellement n'est plus que rarement l'occasion de pratiquer une hausse de loyer substantielle (selon les dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989), et dans la majorité des cas le loyer est relevé au plus de la variation de l'IRL.

2. Les emménagés de l'année

Le saut de loyer lors d'un emménagement a contribué pour près de la moitié à la hausse globale (49 %) en 2013. Il est resté important à Paris mais plus modéré en petite et grande couronnes.

A + 5,2 % en 2013, cette hausse est similaire à celle de 2012 (+ 5,5 %). C'est la plus faible constatée depuis l'extension géographique du périmètre d'observation de l'Olap à l'agglomération parisienne en 2001 (valeur moyenne constatée sur la période 2001-2011 : + 7,5 %).

Cette très relative modération est obtenue au prix d'un contraste entre :

- la capitale, où la hausse de 7,1 % du loyer des logements ayant connu un nouvel emménagement – bien qu'en retrait sur 2012 (+ 8,5 %) – illustre une fois encore la tension locative persistante,
- et la petite couronne, avec une évolution moyenne de 3,3 %.

En grande couronne, en rupture avec la modération des deux dernières années (+ 1,8 % en 2012 et + 1,9 % en 2011), le saut à la relocation atteint 4,5 % en 2013.

La hausse enregistrée à Paris est la deuxième plus faible depuis 2001. En effet, à l'exception de 2006, où elle « n'a été que de 6,6 % », la hausse moyenne lors d'un emménagement à Paris se situe dans une plage 7,9 – 11,9 % sur la période 2001-2012.

En petite couronne, la tendance est similaire mais plus atténuée avec une hausse de 3,3 % en 2013 contre 5,0 % en 2012. La hausse annuelle lors d'un emménagement a ainsi été comprise entre 4,5 % et 7,6 % de 2003 à 2012.

Cette hausse généralement plus faible relevée lors des emménagements en grande couronne comparée à celle de la partie centrale de l'agglomération va de pair avec une mobilité plus forte dans cette zone, les bailleurs ayant ainsi plus souvent l'occasion de réajuster le loyer au niveau du marché à l'entrée du locataire dans les lieux.

Tableau n°2. :
L'évolution des loyers en 2013 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2013						2012 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2013 (€/m²)	Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	20,0	46	22,6	24,2	+ 7,1	+ 1,4	18,0	+ 8,5	+ 1,5
Expiration du bail	19,9	50	20,5	20,9	+ 1,8	+ 0,3	17,9	+ 2,3	+ 0,4
Bail en cours	60,1	51	21,6	21,9	+ 1,6	+ 1,0	64,1	+ 2,2	+ 1,4
Ensemble	100,0	50	21,6	22,1	+ 2,7	+ 2,7	100,0	+ 3,3	+ 3,3
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,5	49	17,0	17,6	+ 3,3	+ 0,7	18,9	+ 5,0	+ 0,9
Expiration du bail	20,8	53	15,1	15,3	+ 1,4	+ 0,3	18,2	+ 2,2	+ 0,4
Bail en cours	58,7	54	15,6	15,9	+1,4	+ 0,9	62,9	+2,0	+ 1,3
Ensemble	100,0	53	15,8	16,1	+1,8	+ 1,8	100,0	+2,6	+ 2,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,0	56	13,8	14,4	+ 4,5	+ 1,3	25,7	+ 1,8	+ 0,5
Expiration du bail	15,8	62	12,4	12,5	+ 1,3	+ 0,2	16,3	+ 1,7	+ 0,3
Bail en cours	56,2	59	13,1	13,2	+ 1,1	+ 0,6	58,0	+ 1,8	+ 1,0
Ensemble	100,0	59	13,2	13,4	+ 2,1	+ 2,1	100,0	+ 1,8	+ 1,8
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,0	50	17,8	18,7	+ 5,2	+ 1,1	20,0	+ 5,5	+ 1,1
Expiration du bail	19,3	54	16,5	16,8	+ 1,6	+ 0,3	17,7	+ 2,2	+ 0,4
Bail en cours	58,7	54	17,3	17,5	+ 1,4	+ 0,9	62,3	+ 2,1	+ 1,3
Ensemble	100,0	53	17,2	17,6	+ 2,3	+ 2,3	100,0	+ 2,8	+ 2,8

I - LES EMMENAGEMENTS EN 2013

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2013, contre près d'un sur quatre en 1998. Depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2013 à un niveau bas à 22 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération et seulement 20 % à Paris.

Cette faible mobilité traduit le manque de fluidité du marché locatif dans un contexte économique francilien morose.

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent, le reste correspondant à des premières mises en location. Dans le premier cas, les décrets des 20 juillet 2012 et 30 juillet 2013 ont limité la hausse par rapport à l'ancien locataire à l'IRL, dans le second, le niveau des loyers a été fixé librement entre les parties.

Le loyer moyen des emménagés de 2013 est de 18,7 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2014.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (24,2 €/m² à Paris, 17,6 €/m² en petite couronne, 14,4 €/m² en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

La dégressivité du loyer au m² avec l'augmentation de la taille du logement.

Il est habituellement constaté une dégressivité du loyer au m² quand on passe du studio au deux pièces, puis du deux pièces au trois pièces, et ainsi de suite.

En effet, comme la mobilité est plus forte dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter le loyer, d'où un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé.

La dégressivité du loyer au m² avec la surface provient également du fait qu'un logement dispose en général d'un nombre fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC) dont le coût total par logement rapporté à la surface va en diminuant lorsque cette dernière augmente.

Un phénomène spécifique à l'agglomération parisienne vient contrarier cette loi générale : la cherté relative des grands logements dont la qualité et la rareté poussent les loyers à la hausse. Ainsi à Paris et en petite couronne, les quatre et cinq pièces et plus atteignent des niveaux de loyer proches, voire supérieurs à ceux des deux et trois pièces.

Tableau n°3. :

Les loyers moyens en janvier 2014 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2014</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	26,6	24,3	22,6	24,4	22,9	24,2
Ensemble des logements	25,4	22,4	21,1	21,3	20,9	22,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	21,8	18,5	17,2	16,9	17,5	18,1
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	21,2	18,1	16,3	15,3	16,9	17,6
Ensemble des logements	20,0	16,9	15,1	14,0	15,9	16,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,1	15,1	13,1	12,0	14,4	13,9
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	18,9	15,9	13,8	13,0	12,3	14,4
Ensemble des logements	17,9	15,2	12,9	11,6	12,0	13,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,1	13,2	10,7	10,2	10,8	11,3
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	22,9	19,7	17,0	16,4	17,2	18,7
Ensemble des logements	22,0	18,7	16,4	15,3	17,0	17,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,6	16,3	14,0	12,7	15,1	15,0

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2013

1. Une tension persistante un peu atténuée depuis 2012

Les logements remis (ou mis) en location en 2013 ont encore enregistré des hausses substantielles de loyer : + 5,2 %. Ce rythme, proche de celui de 2012 (+ 5,5 %) est cependant en retrait sur celui des années précédentes : + 7,3 % en 2011 et + 6,4 % en 2010. C'est même la progression la plus faible enregistrée depuis 2001.

Comme les années précédentes, le rythme des évolutions est plus élevé à Paris qu'en petite et grande couronnes.

A Paris, la hausse a ainsi été de 7,1 % en 2013 contre 8,5 % en 2012 avec une mobilité qui reste basse à 20 %.

En petite couronne, la hausse atteint 3,3 % (5,0 % en 2012), avec un taux de mobilité à 20,5 %.

En grande couronne, la hausse s'élève à 4,5 % (1,8 % en 2012) pour un taux de mobilité de 28 %.

Dans un contexte d'amélioration mitigée de l'économie francilienne, la hausse des loyers des emménagés de 2013, bien qu'inférieure à celle enregistrée lors des années précédentes, reste élevée, traduisant encore cette année la tension locative persistante du centre de l'agglomération et la difficulté des ménages à réaliser leur parcours résidentiel.

Une explication de cette relative modération est à rechercher dans la limitation de la hausse du loyer lors d'une relocation instaurée par les décrets annuels qui s'appliquent pour la première fois en 2013 sur une année pleine. En effet, alors que les hausses des quatre années 2008 à 2011, soit depuis le début de la crise économique de 2008, se situaient entre 6,2 et 7,4 % avec une valeur moyenne à 6,8 %, le décrochage des deux dernières années est significatif avec une réduction de la hausse de l'ordre de 1,5 %.

La tension du marché résulte principalement d'une insuffisance persistante de l'offre face à la demande. Les causes en sont à la fois :

- Structurelles avec la poursuite de deux tendances de fond :

- Dans le parc ancien, les transferts vers le parc social ou la propriété occupante ne sont que partiellement compensés par des mouvements inverses.
- La faiblesse de la construction neuve dans le parc privé ne permet qu'une progression insuffisante du parc malgré le succès certain rencontré par les dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif dont les effets se font sentir en grande couronne et dans certaines communes de petite couronne.
- Bien que moins importantes qu'au début des années 2000, les ventes des investisseurs institutionnels se soldent dans de nombreux cas par la perte du statut locatif privé.

- Et conjoncturelles :

- Le volume des transactions immobilières en 2013, certes en légère reprise sur 2012, n'a pas atteint les hauts niveaux du milieu des années 2000, limitant les libérations de logements de locataires accédant à la propriété et réduisant d'autant la mobilité dans le parc locatif privé.
- Face aux incertitudes liées à l'application de la loi Alur et en particulier aux conditions du futur encadrement des loyers, certains bailleurs arbitrent en faveur de la vente de leur bien face au haut niveau des prix des logements malgré la légère érosion constatée depuis quelques mois, ou d'un simple retrait du marché, avec dans de nombreux cas, un transfert vers un autre statut d'occupation.

2. Une progression des loyers de relocation plus modérée mais toujours élevée à Paris

En 2013, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a progressé en moyenne de :

- 6,5 % à Paris (le loyer passe de 22,6 €/m² à 24,1 €/m²),
- 2,4 % en petite couronne (le loyer passe de 17,1 €/m² à 17,5 €/m²),
- 4,6 % en grande couronne (le loyer passe de 13,8 €/m² à 14,4 €/m²).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 8,8 % à Paris, de 8,7 % en petite couronne et de 7,1 % en grande couronne. Cet écart s'est sensiblement réduit à Paris depuis deux ans : il était en 2011 de 11,2 %.

L'écart entre les loyers de relocation de Paris et de la grande couronne a augmenté sur les dernières années : il atteint début 2014 67 % contre 60% en 2011 et 2010 et 54 % début 2004. L'écart avec la petite couronne est plus faible et a peu évolué dans le temps : il approche de 38 % en 2013 contre 33-36 % entre 2004 et 2012.

Tableau n°4. :
Les caractéristiques des relocations à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	46	48	46	48	49	50	56	59	56
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	22,6	22,1	21,3	17,1	16,8	16,2	13,8	14,4	13,8
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	24,1	23,9	23,2	17,5	17,6	17,0	14,4	14,6	14,0
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	50	51	51	53	53	53	59	60	60
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	21,6	20,9	20,2	15,8	15,5	15,3	13,2	13,0	12,7
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	22,1	21,6	20,8	16,1	15,9	15,7	13,4	13,2	12,9
Ecart (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 4,8	+ 6,0	+ 5,6	+ 8,0	+ 8,3	+ 5,6	+ 4,6	+ 10,5	+ 8,7
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 11,7	+ 14,5	+ 14,8	+ 10,6	+ 13,7	+ 11,3	+ 9,4	+ 12,2	+ 10,6
- le loyer moyen en fin d'année	+ 8,8	+ 10,8	+ 11,2	+ 8,7	+ 10,6	+ 8,6	+ 7,1	+ 10,3	+ 9,0

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

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

Quatre relocations sur dix avec une hausse supérieure à l'IRL

En 2013, quatre relocations sur dix se sont effectuées sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL. Cette situation est moins fréquente qu'en 2011 et 2010 où la moitié des relocations étaient dans ce cas.

Habituellement le recours à ce type de hausse augmente quand les évolutions de l'IRL sont faibles ce qui a été le cas en 2013 par rapport à 2012. En 2013, les décrets de limitation de la hausse en cas de relocation ont conduit de nombreux bailleurs à se contenter de l'indexation légale.

Ce phénomène est particulièrement sensible à Paris et en petite couronne, où, bien que les variations de l'IRL aient été plus faibles en 2013 qu'en 2011 et 2012, la part des bailleurs recourant à ce type de hausse s'est réduite d'un tiers en deux ans :

- 40 % à Paris contre 51 % en 2012 et 58 % en 2011,
- 34 % en petite couronne contre 38 % en 2012 et 52 % en 2011,
- 43 % en grande couronne contre 34 % en 2012 et 36 % en 2011.

Comme les années précédentes, ces hausses portent sur des loyers avant relocation qui étaient souvent déjà supérieurs au niveau moyen des loyers début 2013. Elles atteignent 7,1 % en moyenne pour un loyer d'arrivée généralement supérieur au loyer moyen de la zone.

30 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL, part supérieure à celles de la période 2006-2012 (entre 14 % et 25 %) confirmant « l'effet décret ».

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, représentent le quart des relocations soit une proportion proche de celle de 2012 et des années 2007 à 2009, en retrait sur 2010 (près de 30 %). Cette part significative de relocations sans hausse est le signe de la difficulté des bailleurs à trouver des locataires solvables pour certaines localisations et certains types de biens. Cette part est de 12 % à Paris et de 29 % en petite couronne. C'est en grande couronne qu'elle est la plus élevée où elle représente une relocation sur trois.

Les baisses ont concerné 19 % des logements en 2013 (27 % en grande couronne) et ont été en moyenne de 6,5 %.

Plus d'un logement sur deux reloué en 2013 avec une hausse au plus égale à l'IRL

En rupture avec les années précédentes, depuis 2012 plus d'un logement sur deux s'est reloué avec une hausse au plus égale à l'IRL. Dans tous ces cas (indexation IRL, stabilité ou baisse), les loyers initiaux des relocations de 2013 sont supérieurs au loyer moyen de début 2013 de la même zone.

Tableau n°5. :

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

	Relocations de l'année 2013					2012 (rappel)		2011 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	7,4	59	24,6	22,5	- 8,7	8,7	- 6,3	5,8
Même loyer	4,5	34	25,2	25,2	0,0	4,2	0,0	6,3
Indexation IRL*	34,6	42	23,5	23,9	+ 1,4	23,6	+ 1,5	17,0
Autre hausse**	40,3	48	22,4	24,8	+ 10,8	51,0	+ 10,5	58,3
Travaux***	13,2	49	19,4	23,4	+ 20,6	12,5	+ 26,9	12,6
Ensemble des relocations	100,0	46	22,6	24,1	+ 6,5	100,0	+ 8,0	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	23,8	53	17,9	17,4	- 2,9	10,2	- 5,8	11,9
Même loyer	4,8	50	16,7	16,7	0,0	12,6	0,0	10,6
Indexation IRL*	33,4	49	16,7	16,9	+ 1,1	29,2	+ 1,4	17,7
Autre hausse**	34,4	44	16,9	18,1	+ 7,0	37,9	+ 8,6	51,6
Travaux***	3,6	52	16,2	19,2	+ 18,9	10,1	+ 21,3	8,2
Ensemble des relocations	100,0	48	17,1	17,5	+ 2,4	100,0	+ 5,0	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	27,0	56	14,9	13,4	- 9,8	29,6	- 11,1	31,3
Même loyer	7,0	51	14,9	14,9	0,0	17,6	0,0	16,5
Indexation IRL*	21,0	56	13,7	14,0	+ 1,6	12,5	+ 1,5	11,8
Autre hausse**	42,7	57	13,0	15,1	+ 16,3	33,8	+ 11,1	35,9
Travaux***	2,3	92	11,2	15,0	+ 34,0	6,5	+ 25,0	4,5
Ensemble des relocations	100,0	56	13,8	14,4	+ 4,6	100,0	+ 1,6	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	18,9	55	17,7	16,5	- 6,5	14,8	- 8,5	15,0
Même loyer	5,3	46	17,9	17,9	0,0	10,9	0,0	10,7
Indexation IRL*	30,3	47	18,5	18,7	+ 1,3	22,8	+ 1,5	15,9
Autre hausse**	39,5	50	17,3	19,3	+ 11,3	41,5	+ 10,0	49,7
Travaux***	6,0	50	18,6	22,4	+ 20,3	10,0	+ 24,9	8,7
Ensemble des relocations	100,0	50	17,8	18,7	+ 4,7	100,0	+ 5,4	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1^{er} janvier 2009 modifié en février 2010

** Autre hausse : toute hausse supérieure à l'indice, et non justifiée par des travaux dépassant l'entretien courant.

*** Hors travaux d'entretien courant.

6 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (20,3 %). Sur les neuf dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et 10 % des relocations, leur niveau variant de 19 à 27 %.

Les loyers de relocation selon la taille du logement sont fournis en annexe (tableau 14).

3. Le loyer des premières locations pas toujours supérieur à celui des relocations

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2013 est loué en moyenne :

- 26,1 €/m² à Paris,
- 18,3 €/m² en petite couronne,
- 14,3 €/m² en grande couronne.

La contribution des premières mises en location à la hausse d'ensemble résulte de l'écart entre les niveaux de loyer des logements " entrants " dans le champ du secteur locatif libre (logements neufs, ou locaux précédemment affectés à un autre usage) et ceux des logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour s'y loger, vente à un propriétaire occupant...) de caractéristiques identiques.

A Paris, les premières locations ont concerné des logements plus grands que les relocations (51 m² contre 46 m²) et sont supérieures de 2 €/m² au loyer moyen des relocations. En petite couronne, le constat est le même (55 m² contre 48 m²) mais l'écart de loyer est limité à 0,8 €/m².

En grande couronne, la taille moyenne des premières locations (59 m² contre 56 m² pour les relocations) comme leur localisation et notamment celle des programmes de logements locatifs neufs, peu nombreux dans les zones les plus cotées, expliquent en grande partie un loyer moyen au m² au même niveau que celui des relocations.

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 7,5 % sur l'ensemble de l'agglomération.

Tableau n°6. :

Le loyer* des relocations et des premières locations à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m²

	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014
PARIS											
Emménagés récents	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2
Dont relocations	17,5	18,2	18,6	19,4	20,1	21,3	21,7	22,6	23,2	23,9	24,1
Dont premières locations	18,1	19,0	19,1	18,1	20,7	21,6	23,1	22,8	25,4	23,9	26,1
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6
Dont relocations	13,1	13,7	14,2	14,7	15,2	15,7	16,2	16,7	17,0	17,6	17,5
Dont premières locations	12,1	14,5	14,3	14,2	16,0	16,7	16,9	17,0	18,2	18,6	18,3
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4
Dont relocations	11,0	11,8	12,0	12,5	13,1	13,8	13,4	13,8	14,0	14,6	14,4
Dont premières locations	11,2	11,9	13,0	12,1	13,1	12,1	13,4	12,6	12,0	12,4	14,3

NS : non significatif

*Loyer au 1^{er} janvier de l'année (n) des emménagements, relocations, ou premières locations constatées au cours de l'année (n-1)

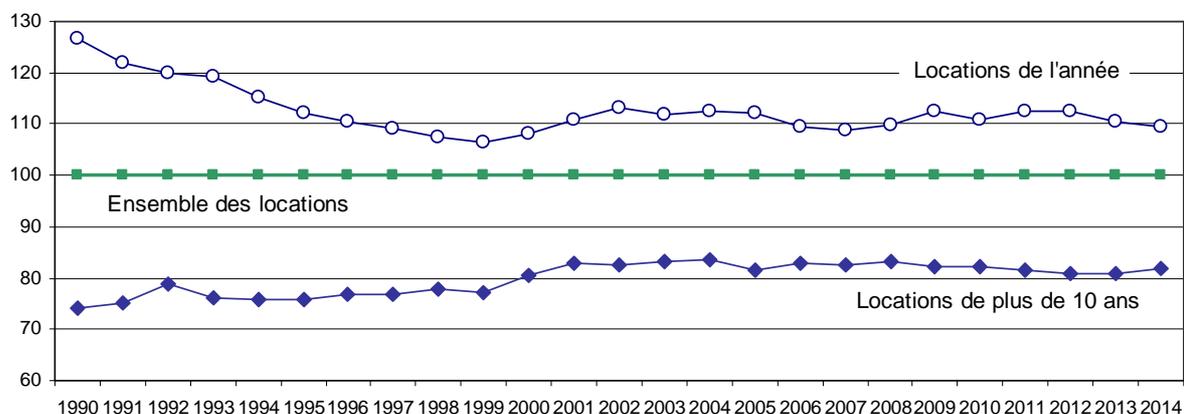
4. La dispersion des loyers

Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années 90, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) s'est stabilisée et oscille depuis 2004 entre 32 et 39 % à Paris et entre 27 et 33 % en petite couronne.

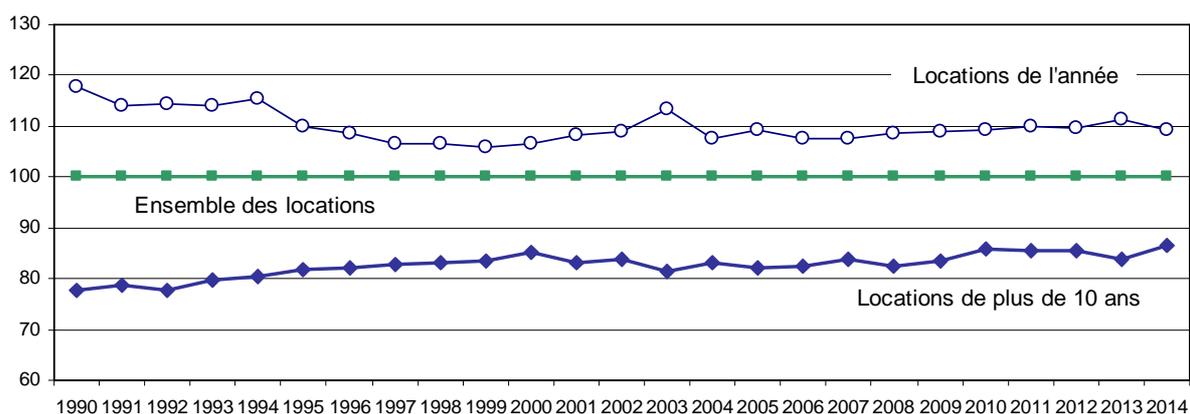
En 2013 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur de 9 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 18 % en dessous à Paris et 14 % en petite couronne.

**La dispersion des loyers au 1^{er} janvier de l'année selon l'ancienneté des locataires
(base 100 = ensemble des locataires)**

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2013

Sur une année donnée, la majorité des baux (environ six sur dix) suivent leur cours sans venir à expiration ni être résiliés.

Avec une augmentation moyenne de 1,4 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2013 à 38 % de la hausse d'ensemble (0,9 points sur 2,3). Cette contribution correspond à 0,2 €/m² en moyenne. Elle est en retrait sur celle de 2012 (47 % et 0,4 €/m² en moyenne), en raison des valeurs moins élevées de l'IRL en 2013 qu'en 2012, les baux en cours étant massivement indexés sur l'indice légal.

Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (56 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (60 %) ou en petite couronne (59 %).

Tableau n°7. :

L'évolution en 2013 du loyer des logements dont le bail est en cours, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Renouvellement " article 17c ***	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	3,4	12,6	77,8	6,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	40	52	57	51
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	17,5	22,3	22,0	18,5	21,6
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	18,2	22,3	22,4	19,0	21,9
Evolution (%)	+ 4,2	- 0,1	+ 1,5	+ 3,2	+ 1,6
<i>Rappel : effectif en 2012 (%)</i>	2,6	11,0	76,2	10,2	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	1,0	25,6	62,1	11,3	100,0
Surface moyenne (m ²)	74	54	54	53	54
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	13,9	15,4	15,8	15,2	15,6
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	14,6	15,4	16,1	15,9	15,9
Evolution (%)	+ 4,7	- 0,2	+ 1,5	+ 4,4	+ 1,4
<i>Rappel : effectif en 2012 (%)</i>	1,6	16,7	73,1	8,6	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	***	39,8	49,6	10,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	-	58	60	58	59
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	-	12,7	13,5	12,8	13,1
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	-	12,7	13,7	13,3	13,2
Evolution (%)	-	- 0,1	+ 1,4	+ 4,1	+ 1,1
<i>Rappel : effectif en 2012 (%)</i>	0,1	27,1	57,2	15,6	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	1,7	23,6	65,5	9,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	66	52	54	55	54
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	16,5	15,4	18,2	15,5	17,3
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	17,3	15,4	18,5	16,1	17,5
Evolution (%)	+ 4,3	- 0,2	+ 1,5	+ 3,9	+ 1,4
<i>Rappel : effectif en 2012 (%)</i>	1,7	16,5	71,1	10,7	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2013 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 des locataires enquêtés assimilent cette situation à celle de la catégorie « autre hausse »

1. Deux baux en cours sur trois ont évolué comme l'IRL

Les loyers qui, en cours de bail en 2013, ont connu une révision indexée sur l'IRL, ont augmenté globalement de 1,5 % à Paris et en petite couronne et de 1,4 % en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été retenue par 66 % des bailleurs en 2013, proportion inférieure à celle de 2012 (71 %), une partie plus importante des bailleurs renonçant à pratiquer une hausse, voire baissant le loyer : 24 % contre 17 % l'année précédente.

Les bailleurs ont par ailleurs été 9,2 % à appliquer des hausses supérieures à l'IRL.

Il faut encore cette année chercher dans le comportement des bailleurs particuliers gérant directement leur(s) logement(s) la raison des autres évolutions. Ainsi, en 2013, alors que l'indexation sur l'IRL a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour plus de 80 % des baux en cours, seuls 46 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés.

2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour près d'un bail en cours sur neuf

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 1,7 % des baux en cours (3,4 % à Paris et 1,0 % en petite couronne).

L'évolution des loyers des baux renouvelés selon l'article 17c comprend le palier de hausse adopté lors du renouvellement (un tiers ou un sixième de la hausse totale) auquel s'ajoute généralement la variation de l'IRL : elle est de 4,2 % à Paris et de 4,7 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2013.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 9 % des baux en cours en 2013 mais 12 % des baux des bailleurs particuliers gérant directement. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'IRL après une voire plusieurs années sans augmentation, pratique courante chez ces bailleurs puisque 40 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2013 pour les baux en cours.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2013

En 2013, 196 800 baux (77 400 à Paris, 83 100 en petite couronne et 36 300 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés dans l'agglomération parisienne, soit environ un bail sur cinq.

Un bail arrivant à échéance peut, en cas de maintien du même locataire dans les lieux, être soit prolongé tacitement (le loyer est alors indexé, ou reste stable, ou baisse, ou encore augmente "empiriquement"), soit renouvelé avec une augmentation du loyer conforme aux dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (avec étalement de la hausse sur trois ou six ans).

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 1,6 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 13 % en 2013.

Le loyer moyen est passé :

- de 20,5 €/m² avant expiration début 2013 à 20,9 €/m² après expiration fin 2013 à Paris,
- de 15,1 €/m² à 15,3 €/m² en petite couronne,
- de 12,4 €/m² à 12,5 €/m² en grande couronne.

Tableau n°8. :

Le régime de fixation des loyers des logements dont le bail est renouvelé (en % des logements dont le bail a expiré pour l'année considérée) dans l'agglomération parisienne

Expiration du bail en	Renouvellement " article 17c "	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Renouvellement empirique	Total
PARIS					
2008	2,1	12,0	76,7	9,2	100,0
2009	3,6	13,2	66,0	17,2	100,0
2010	3,3	28,2	58,2	10,3	100,0
2011	3,5	13,6	71,3	11,6	100,0
2012	3,2	9,8	75,2	11,8	100,0
2013	2,9	9,9	77,4	9,8	100,0
PETITE COURONNE					
2008	0,7	11,5	76,2	11,6	100,0
2009	1,1	14,3	72,4	12,2	100,0
2010	1,5	21,9	64,4	12,2	100,0
2011	0,7	13,4	75,9	10,0	100,0
2012	3,1	18,4	68,7	9,8	100,0
2013	0,9	21,7	63,8	13,6	100,0
GRANDE COURONNE					
2008	0,4	21,3	72,0	6,3	100,0
2009	0,6	25,0	69,7	4,7	100,0
2010	0,1	40,3	48,8	10,8	100,0
2011	-	26,9	64,2	8,9	100,0
2012	0,7	27,7	56,4	15,2	100,0
2013	-	34,8	53,3	11,9	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2008	1,2	13,7	75,5	9,6	100,0
2009	2,1	15,7	69,2	13,0	100,0
2010	1,9	27,9	59,0	11,2	100,0
2011	1,7	16,3	71,6	10,4	100,0
2012	2,7	16,9	68,8	11,6	100,0
2013	1,5	19,5	67,2	11,8	100,0

1. Deux tiers des baux sont reconduits avec une simple indexation du loyer

En 2013, ce sont 77 % des baux à Paris, 64 % en petite couronne et 53 % en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL.

Les reconductions tacites concernent en général des loyers proches du niveau du loyer moyen. Une sous-évaluation manifeste peut donc difficilement être invoquée par le propriétaire pour demander une hausse de loyer supérieure à celle de l'IRL.

Tableau n°9. :

Evolution en 2013 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer

	Renouvellement " article 17c "**	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement empirique	Ensemble
PARIS					
Surface moyenne (m ²)	59	43	51	54	50
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	16,1	20,5	20,9	19,1	20,5
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	16,8	20,5	21,2	19,9	20,9
Evolution (%)	+ 4,4	- 0,1	+ 1,6	+ 4,3	+ 1,8
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	44	53	54	52	53
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	12,1	14,4	15,3	15,8	15,1
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	12,7	14,3	15,5	16,3	15,3
Evolution (%)	+ 4,5	- 0,8	+ 1,5	+ 3,6	+ 1,4
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	-	63	64	54	62
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	-	12,0	12,5	13,0	12,4
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	-	12,0	12,7	13,7	12,5
Evolution (%)	-	0,0	+ 1,4	+ 5,0	+ 1,3
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	55	54	54	53	54
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	15,3	14,5	17,2	16,3	16,5
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	16,0	14,4	17,4	17,0	16,8
Evolution (%)	+ 4,4	- 0,4	+ 1,6	+ 4,1	+ 1,6

* 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.

*** Non significatif en raison de la faiblesse de l'effectif

2. Des renouvellements selon l'article 17c toujours plus fréquents à Paris

Cette procédure a été utilisée en 2013 dans 1,5 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle est plus fréquente à Paris : 2,9 % des expirations de baux soit 2 200 logements.

Rappel : le renouvellement selon " l'article 17c "

Depuis 1986, les baux venant à expiration peuvent faire l'objet, en application de l'article 21 de la loi " Méhaignerie " du 23 décembre 1986, puis de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989, d'une hausse étalée sur trois ans ou six ans. Cette procédure permet de porter progressivement les loyers des logements manifestement sous-évalués au niveau des loyers de voisinage pratiqués dans l'ensemble du parc locatif privé, sous réserve de la production d'un certain nombre de références de loyer.

Dans l'agglomération parisienne, les décrets annuels pris en application de l'article 18 de la loi Mermaz-Malandain ont limité à partir d'août 1989, en cas de renouvellement de bail, les possibilités de hausse de loyer.

Depuis août 1993, il est possible de proposer à l'occasion du renouvellement de bail une hausse, limitée à 50 % de l'écart constaté entre le loyer précédent et le loyer de voisinage, avec un étalement sur trois ou six ans.

Tableau n°10. :

Les renouvellements « 17c » selon l'année d'expiration du bail à Paris et en petite couronne

	PARIS		PETITE COURONNE ⁽¹⁾	
	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux
1996	2 600	5	3 100	6
1997	4 400	7	4 700	7
1998	2 726	4	2 370	3
1999	425	0,9	593	1,2
2000	1 488	2,6	529	0,9
2001	3 687	5,8	1 068	1,7
2002	1 774	2,7	897	1,5
2003	3 282	4,8	1 162	1,7
2004	4 024	5,8	2 549	3,8
2005	3 435	5,5	1 280	2,2
2006	2 347	3,6	1 520	2,5
2007	2 287	3,4	1 536	2,4
2008	1 335	2,1	522	0,7
2009	2 759	3,6	809	1,1
2010	2 437	3,3	1 058	1,5
2011	2 331	3,5	470	0,7
2012	2 227	3,2	2 260	3,1
2013	2 217	2,9	704	0,9

(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).

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2013 regroupent les baux dont l'expiration dans l'année a été l'occasion d'une proposition d'augmentation selon l'article 17c et les baux de trois ans qui ont fait l'objet en 2011 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi plus de 2 900 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2013, pour un total de 13 280 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2013).

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure, dans 4,8 % de leurs expirations de baux sur l'ensemble de l'agglomération. Les propriétaires gérant directement leurs biens et les administrateurs de biens ne recourent à cette procédure que dans 1 % des cas.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements de 2013 s'inscrit en progression de 21,6 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 22,6 % à Paris et 15,9 % en petite couronne. Les hausses adoptées sont supérieures à celles adoptées lors des renouvellements de 2011 et 2012 (+ 13,7 %) et à celles d'avant 2010 (+ 17,4 %) et dont le locataire était encore présent au 1^{er} janvier 2014.

Ce constat sur l'ensemble de l'agglomération ne se vérifie que partiellement par zones : ainsi en petite couronne, la hausse adoptée pour les renouvellements de 2013 (16,9 %) est inférieure à celle d'avant 2010 (18,7 %).

Ces renouvellements concernent des logements plus grands que la moyenne dont le loyer avant expiration était inférieur au loyer moyen début 2013 de 25 % à Paris et de 23 % en petite couronne.

Pour les renouvellements conclus en 2013, le loyer adopté à terme est à Paris de 18,1 €/m² quand le loyer moyen début 2013 de la zone est de 21,6 €/m². En petite couronne, le loyer adopté à terme est de 14,0 €/m², pour un loyer moyen début 2013 de 15,8 €/m².

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 4,4% en 2013 à Paris et de 4,5 % en petite couronne.

Tableau n°11. :

L'évolution des loyers renouvelés selon l'article 17c suivant les générations d'expiration de baux à Paris, en petite couronne et en grande couronne (locataires présents au 1^{er} janvier 2014)

	Ensemble des " tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2011	Renouvellements de 2011-2012	Renouvellements de 2013
PARIS				
Pourcentage	100,0	35,8	42,3	21,9
Surface moyenne (m ²)	62	75	53	59
Loyer ancien* (€/m ²)	15,8	14,0	18,5	14,7
Loyer adopté** (€/m ²)	18,4	16,4	20,9	18,1
Hausse adoptée*** (%)	+ 16,5	+ 17,1	+ 13,2	+ 22,6
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	17,2	15,9	19,4	16,1
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	17,9	20,2	16,8	16,5
Évolution en 2013 (%)	+ 4,2	+ 4,3	+ 4,1	+ 4,4
PETITE COURONNE				
Pourcentage	100,0	31,9	45,7	22,4
Surface moyenne (m ²)	67	88	64	44
Loyer ancien* (€/m ²)	12,5	12,2	12,9	12,1
Loyer adopté** (€/m ²)	14,6	14,5	15,0	14,0
Hausse adoptée*** (%)	+ 16,9	+ 18,7	+ 15,5	+ 15,9
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	13,7	14,2	13,7	12,1
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	14,3	14,8	14,4	12,7
Évolution en 2013 (%)	+ 4,7	+ 4,4	+ 4,9	+ 4,5
GRANDE COURONNE				
Pourcentage	-	-	-	-
Surface moyenne (m ²)	-	-	-	-
Loyer ancien* (€/m ²)	-	-	-	-
Loyer adopté** (€/m ²)	-	-	-	-
Hausse adoptée*** (%)	-	-	-	-
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	-	-	-	-
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	-	-	-	-
Évolution en 2013 (%)	-	-	-	-
AGGLOMERATION PARISIENNE				
Pourcentage	100,0	34,9	43,1	22,0
Surface moyenne (m ²)	64	78	56	55
Loyer ancien* (€/m ²)	14,9	13,5	16,9	14,2
Loyer adopté** (€/m ²)	17,4	15,9	19,2	17,3
Hausse adoptée*** (%)	+ 16,6	+ 17,4	+ 13,7	+ 21,6
Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	16,3	15,5	17,8	15,3
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	17,0	16,1	18,6	16,0
Évolution en 2013 (%)	+ 4,3	+ 4,3	+ 4,3	+ 4,4

* Loyer ancien : loyer payé par le locataire en place, avant la proposition de renouvellement avec hausse faite par le propriétaire au moment de l'expiration du bail.

** Loyer adopté : niveau du loyer de renouvellement retenu par les parties, qui sera atteint au terme d'un étalement de 3 ou 6 ans, en application de l'article 21 de la loi Méhaignerie ou de l'article 17c de la loi Mermaz-Malandain.

*** Hausse adoptée : écart entre le loyer adopté et le loyer ancien. Cette hausse est étalée sur trois ans si elle est inférieure à 10 % du loyer ancien, ou sur six ans si elle est supérieure à 10 % du loyer ancien.

NS = non significatif en raison de la faiblesse de l'échantillon

3. Près d'un renouvellement sur huit avec une hausse sans cadre légal

Il demeure une frange de baux qui sont reconduits avec une augmentation de loyer dépassant la variation indiciaire, mais sans procéder à la signature d'un nouveau contrat dans les formes voulues par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

Cette proportion qui oscille autour de 10 % selon les années a atteint 11,8 % en 2013, avec des variations selon la zone (9,8 % à Paris, 13,6 % en petite couronne et 11,9 % en grande couronne).

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien, dans 16 % des cas, et restent très minoritaires chez les administrateurs de biens et les bailleurs institutionnels (environ 6 %).

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer atteint 4,1 % en 2013 :

- 4,3 % en moyenne à Paris,
- 3,6 % en petite couronne,
- 5,0 % en grande couronne.

CONCLUSION

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2013 est, à 2,3 %, la deuxième plus faible hausse depuis 2001, première année de mesure sur le périmètre de l'agglomération parisienne. Elle résulte d'abord de la hausse modérée de l'IRL et, partant, du loyer des locataires n'ayant pas déménagé. Lors des emménagements, les hausses restent encore substantielles mais moins élevées depuis deux ans, ce qui est l'effet attendu des décrets annuels de 2012 et 2013 de limitation de la hausse des loyers en cas de relocation.

Au cours de l'année 2013, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 2,7 % à Paris, de 1,8 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 2,1 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines), soit une hausse moyenne sur l'ensemble de l'agglomération de 2,3 % contre 2,8 % en 2012. A titre de comparaison, l'indice des prix à la consommation a progressé respectivement de 0,6 % et 1,2 % pour les mêmes années.

Cette moindre hausse par rapport à 2012 résulte principalement des variations de l'indice légal massivement utilisé pour les baux des locataires stables, inférieures en 2013 à celles de l'année précédente. L'évolution du loyer des locataires stables est ainsi passée de 2,1 % en 2012 à 1,5 % en 2013. Parallèlement, les hausses pratiquées lors des emménagements sont en léger retrait sur celles de 2012, avec des hausses encore élevées mesurées à Paris.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 permettant une augmentation des loyers sous-évalués à l'issue du bail en cours a concerné 1,7 % des locataires stables en 2013, soit un taux inférieur à celui de 2012, pour environ 13 280 logements.

En 2013

La hausse enregistrée pour les logements n'ayant pas changé de locataire et celle relevée lors d'un emménagement ont contribué à parts égales à la hausse globale des loyers.

- **Locataires stables**

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) a produit des valeurs en repli par rapport à 2012, entre 0,90 % et 2,15 % selon le trimestre. Cela s'est traduit par une hausse de 1,5 %, soit 14 € en plus mensuellement en moyenne, pour les locataires stables.

- **Emménagements de l'année**

Le taux de mobilité est resté à un niveau faible en 2013, signe de la morosité de la situation économique régionale et des difficultés des locataires à réaliser leur parcours résidentiel.

Cette faible mobilité s'est accompagnée de la poursuite de la hausse des loyers entre deux locataires, à un rythme proche de celui de 2012 et toutefois inférieur à celui des années précédentes. Le loyer moyen des nouveaux emménagés s'est établi à 17,7 €/m² dans l'agglomération soit 0,3 €/m² de plus qu'en 2012.

Par rapport au loyer du locataire précédent, généralement inférieur au marché, les augmentations ont été de 7,1 % dans la capitale, 3,3 % en petite couronne et 4,5 % en grande couronne.

Pour 2014

La mise en œuvre de l'encadrement des loyers, prévue a minima à Paris intra muros en fin d'année, n'aura que peu d'impact sur le niveau des loyers de 2014. En revanche, le décret de limitation de la hausse, dont la reconduction est obligatoire depuis la promulgation de la loi Alur, continuera à avoir un effet modérateur sur les loyers de relocation, même si, encore en 2014, la limitation des hausses ne s'appliquera pas systématiquement, soit du fait de travaux, soit en raison d'un non-respect par certains bailleurs.

Dans un contexte de rétablissement de l'économie française plus lent et plus laborieux que prévu, avec une croissance faible en 2014, l'économie francilienne reste morose et le nombre de demandeurs d'emploi élevé après la forte progression enregistrée en 2013.

Les effets de la situation économique sur les loyers du parc privé peuvent s'analyser sous deux angles :

- ***Du côté des volumes***

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

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

Par ailleurs, les incertitudes sur l'application de la loi Alur et en particulier sur le barème pour l'encadrement des loyers freinent les bailleurs potentiels dans leurs projets d'investissement locatif.

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

- ***Du côté des prix***

L'IRL, calculé à partir de l'inflation, affiche des valeurs modérées depuis le début de l'année, comprises entre 0,57 et 0,69 % pour les trois premiers trimestres. Ainsi, la hausse subie par les locataires stables en 2014 devrait être, en moyenne, sensiblement en dessous de 1 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2013, dont la reconduction est attendue fin juillet, limitera les hausses en cas de relocation.

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

ANNEXES

Tableau n°12. :

Les loyers des générations successives d'emménagés et ceux de l'ensemble des logements, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Janvier 2002	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6	22,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 13,3	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 37,3	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9	16,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 8,7	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 29,8	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2	13,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	7,7	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9	11,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 6,3	+ 11,1	+ 7,5	+ 9,8	+ 7,8	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 29,2	+ 36,9	+ 33,0	+ 34,9	+ 33,0	+ 29,0	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7

(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).

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

Tableau n°13. :

Les facteurs d'évolution des loyers en 2013, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2013						2012 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2013 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	20,0	46	22,6	24,2	+ 7,1	1,4	18,0	+ 8,5	1,5
Hausse article 17c*	2,6	62	17,2	17,9	+ 4,2	0,1	2,2	+ 4,8	0,1
Indexation selon IRL	62,2	52	21,7	22,1	+ 1,6	1,0	62,3	+ 2,1	1,4
Autre hausse	5,7	56	18,7	19,3	+ 3,5	0,2	8,7	+ 4,4	0,3
Sans évolution	9,2	41	21,7	21,7	0,0	0,0	8,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,3	45	27,3	26,6	- 2,5	- 0,0	0,2	- 0,7	- 0,0
Ensemble	100,0	50	21,6	22,1	+ 2,7	2,7	100,0	+ 3,3	3,3
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,5	49	17,0	17,6	+ 3,3	0,7	18,9	+ 5,0	0,9
Hausse article 17c*	0,7	67	13,7	14,3	+ 4,7	0,0	1,6	+ 5,5	0,1
Indexation selon IRL	49,7	54	15,7	15,9	+ 1,5	0,8	58,4	+2,1	1,3
Autre hausse	9,5	53	15,4	16,0	+ 4,2	0,4	7,2	+ 4,6	0,3
Sans évolution	16,6	52	15,1	15,1	0,0	0,0	13,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	3,0	62	15,5	15,1	- 2,0	- 0,1	0,3	- 2,6	- 0,0
Ensemble	100,0	53	15,8	16,1	+ 1,8	1,8	100,0	+ 2,6	2,6
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,1	56	13,8	14,4	+ 4,5	1,3	25,7	+ 1,8	0,5
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	0,2	+ 7,1	0,0
Indexation selon IRL	36,3	61	13,2	13,4	+ 1,4	0,5	42,4	+ 2,0	0,8
Autre hausse	7,8	57	12,8	13,4	+ 4,3	0,3	11,5	+ 4,4	0,5
Sans évolution	27,6	59	12,5	12,5	0,0	0,0	19,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,2	56	16,1	14,5	- 9,8	- 0,0	0,5	- 6,5	- 0,0
Ensemble	100,0	59	13,2	13,4	+ 2,1	2,1	100,0	+ 1,8	1,8
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,0	50	17,8	18,7	+ 5,2	1,1	20,0	+ 5,5	1,1
Hausse article 17c*	1,3	64	16,3	17,0	+ 4,3	0,1	1,5	+ 5,1	0,1
Indexation selon IRL	51,4	54	17,9	18,2	+ 1,5	0,8	56,5	+ 2,1	1,2
Autre hausse	7,8	57	15,7	16,4	+ 4,0	0,3	8,7	+ 4,4	0,4
Sans évolution	16,3	52	15,1	15,1	0,0	0,0	13,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	1,3	60	16,4	16,0	-2,4	- 0,0	0,3	-3,4	-0,0
Ensemble	100,0	53	17,2	17,6	+ 2,3	2,3	100,0	+ 2,8	2,8

* Hausse de loyer résultant de l'ensemble des renouvellements de baux s'inscrivant dans le cadre de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qu'ils aient été conclus avant 2013 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2013.

NS = non significatif

Tableau n°14. :

Les loyers de relocation selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2014</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	26	41	63	94	139	46
Loyer au m ²	26,5	24,1	22,3	24,3	22,8	24,1
Evolution (en %)*	+ 5,0	+ 4,9	+ 6,3	+ 16,0	+ 5,7	+ 6,5
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	43	64	87	119	48
Loyer au m ²	21,2	18,0	16,2	15,0	16,4	17,5
Evolution (en %)*	+ 5,1	+ 1,8	+ 1,6	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,4
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	29	43	63	82	109	56
Loyer au m ²	18,7	15,7	13,7	13,0	12,5	14,4
Evolution (en %)*	+ 6,7	+ 2,1	+ 5,1	+ 3,9	+ 7,4	+ 4,6
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	42	63	87	121	50
Loyer au m ²	22,9	19,7	16,9	16,3	17,4	18,7
Evolution (en %)*	+ 5,3	+ 3,2	+ 4,3	+ 7,2	+ 5,3	+ 4,7

* il s'agit du saut à la relocation c'est-à-dire l'écart entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouvel occupant du logement

Tableau n°15. :

Les loyers des emménagés récents selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2014</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	26	41	62	93	138	46
Loyer au m ²	26,6	24,3	22,6	24,4	22,9	24,2
Evolution (en %)*	+ 5,2	+ 5,4	+ 6,7	+ 18,7	+ 5,6	+ 7,1
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	43	64	86	121	49
Loyer au m ²	21,2	18,1	16,3	15,3	16,9	17,6
Evolution (en %)*	+ 5,0	+ 2,8	+ 3,4	+ 1,9	+ 3,5	+ 3,3
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	29	43	62	83	109	56
Loyer au m ²	18,9	15,9	13,8	13,0	12,3	14,4
Evolution (en %)*	+ 6,6	+ 2,3	+ 4,9	+ 3,9	+ 7,0	+ 4,5
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	42	63	86	121	50
Loyer au m ²	22,9	19,7	17,0	16,4	17,2	18,7
Evolution (en %)*	+ 5,4	+ 3,8	+ 5,1	+ 7,8	+ 5,5	+ 5,2

* il s'agit du saut à la relocation c'est-à-dire l'écart entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouvel occupant du logement