

ÉVOLUTION EN 2017 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Juillet 2018

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2018, une enquête sur l'évolution en 2017 des loyers du secteur locatif privé non meublé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 14 019 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 5 257 enquêtes pour 380 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/72^e,
- 6 271 enquêtes pour 410 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/65^e,
- 2 491 enquêtes pour 250 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/100^e.

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 2018 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 de plus 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 sur notre site :
<http://www.observatoire-des-loyers.fr/>

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 sont actualisés tous les ans avec les résultats du recensement rénové, disponibles au 2^e semestre N+3, et avec Filocom.

Le nombre de logements par zone (Paris, petite couronne, grande couronne) est actualisé le cas échéant :

- en 2016, le parc de Paris a été revu à la baisse passant de 390 000 à 380 000 unités,
- en 2017, les nombres de logements en petite et grande couronnes ont été revus à la hausse passant respectivement de 400 000 à 410 000 et de 230 000 à 240 000,
- en 2018, le nombre de logements en grande couronne a été revu de nouveau à la hausse passant de 240 000 à 250 000.

L'Insee ayant provisoirement arrêté à partir du RP 2009 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 et 2015, la répartition par époque de construction est celle de Filocom, avec un retour progressif aux époques du recensement, partiel en 2016 et complet depuis 2017.

Pour mémoire, les époques de construction ont été alignées sur celles d'Eurostat en 2014 dans les bases Olap.

Loi Alur et article 17c - convention

L'ancien article 17c est devenu l'article II du 17-2 depuis la publication de la loi Alur. Par convention, les tableaux et le texte de ce rapport ont retenu l'ancienne dénomination : article 17c.

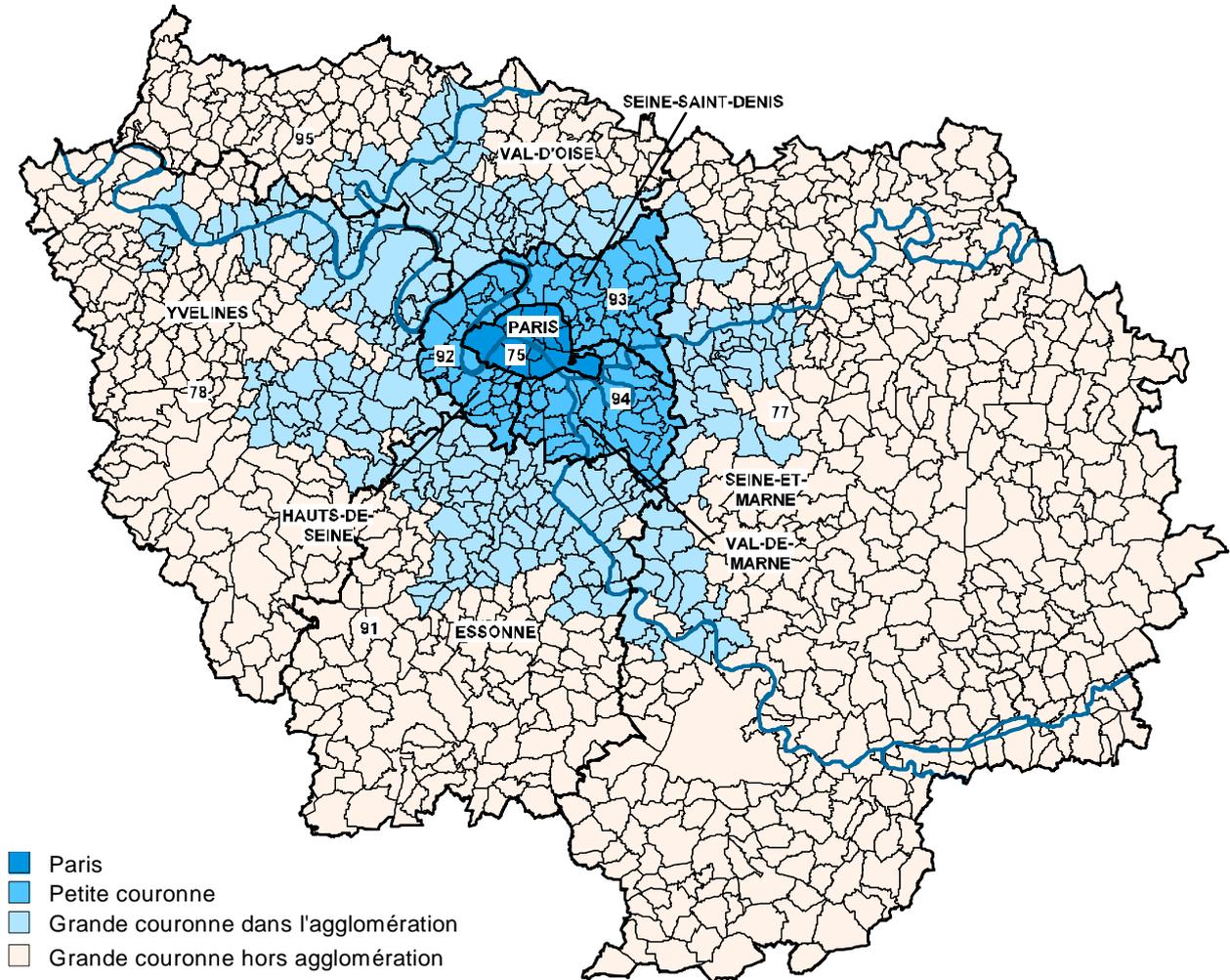
Résultats

Les indicateurs statistiques retenus sont les moyennes : loyer moyen, surface moyenne et loyer au m² moyen et non les médianes.

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 de l'agglomération en trois zones)



SOMMAIRE

PRINCIPAUX RÉSULTATS

p 5

1. Reprise de la hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2016 : + 0,8 %
2. Hausse proche de celle de l'IRL pour les locataires stables et de 2,5 % pour les locataires mobiles
 2. 1. Les locataires stables
 2. 2. Les emménagés de l'année

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2017

p 9

- I.1. Un marché qui se tend en 2018 en petite et grande couronnes*
- I.2. Nette reprise de la hausse des loyers de relocation en petite et grande couronnes*
- I.3. Le loyer des premières locations supérieur à celui des relocations*
- I.4. La dispersion des loyers*

II - LES BAUX EN COURS EN 2017

p 17

- II.1. Plus de neuf baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL*
- II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour moins d'un bail en cours sur vingt*

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2017

p 19

- III.1. 96 % des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer*
- III.2. Une application de l'article 17c toujours très marginale*
- III.3. 3 % des renouvellements avec une hausse moyenne de 5,1 % sans signature d'un nouveau contrat*

CONCLUSION

p 23

ANNEXES

p 25

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. Reprise de la hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2017 : + 0,8 %

Au cours de l'année 2017, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 0,8 % dans l'agglomération parisienne, avec des évolutions très proches sur les trois zones : 0,8 % à Paris et dans la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines) et 0,9 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne).

Cette évolution globale est plus forte qu'en 2016 (+ 0,1 %), où elle était la plus faible constatée depuis 2001 (première année de mesure des loyers sur le périmètre de l'agglomération), et du même ordre que celle de 2014 (+ 0,8 %).

Elle résulte de la progression des loyers des nouveaux emménagés et dans une moindre mesure de la remontée des Indices de Référence des Loyers (IRL) en 2017 (+ 0,5 % en moyenne contre + 0,06 % en 2016).

La hausse des loyers privés est ainsi, en 2017, pour la seconde fois sur la dernière décennie, inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période : + 1 %.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2018 est de 955 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 18,0 €/m².

Tableau n°1. :

Evolution des loyers du parc privé en 2017 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	50	52	59	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2017				
en €	1 130	861	808	947
en €/m ²	22,7	16,5	13,6	17,9
Loyer mensuel moyen au 1/1/2018				
en €	1 139	869	814	955
en €/m ²	22,9	16,7	13,8	18,0
Evolution annuelle en 2017				
en %	+ 0,8	+ 0,9	+ 0,8	+ 0,8
en €/m ²	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,1
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2017)	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,5
Rappel : Evolution en 2016				
en %	+ 0,4	+ 0,1	- 0,4	+ 0,1
en €/m ²	+ 0,1	- 0,0	- 0,1	+ 0,0
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2016)	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0

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

¹ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2016 et décembre 2017.

Du 1^{er} janvier 2017 au 1^{er} janvier 2018, le loyer mensuel moyen hors charges augmente légèrement que ce soit :

- à Paris : de 22,7€/m² à 22,9 €/m²,
- en petite couronne : de 16,5 €/m² à 16,7 €/m²,
- en grande couronne : de 13,6 €/m² à 13,7 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 139 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 869 € pour 52 m² en petite couronne,
- 814 € pour 59 m² en grande couronne.

La hausse de loyer en 2017 a été en moyenne de même ampleur à Paris et en petite couronne mais aussi en grande couronne, alors qu'elle était habituellement plus faible les années précédentes dans cette dernière localisation.

2. Hausse proche de celle de l'IRL pour les locataires stables et de 2,5 % pour les locataires mobiles

2.1. Les locataires stables

En 2017, près de 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 sur l'IRL reste la règle à Paris et en petite couronne dans une moindre mesure, alors qu'en grande couronne le loyer reste majoritairement inchangé.

Les variations de l'IRL quasi nulles en 2016 ont repris en 2017 :

- + 0,06 % applicable du 1^{er} au 11 janvier,
- + 0,18 % du 12 janvier au 12 avril,
- + 0,51 % du 13 avril au 12 juillet,
- + 0,75 % du 13 juillet au 11 octobre,
- + 0,90 % du 12 octobre au 31 décembre.

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.

2.2. Les emménagés de l'année

En 2017, le loyer moyen des emménagés de l'année a progressé de 2,5 % sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse a été bien plus forte qu'en 2016 (+ 0,6 %) où elle avait été la plus faible depuis 2001. Elle reste néanmoins loin des valeurs annuelles comprises entre 5 et 10 % de la période 2001-2013.

Le contraste qui existait depuis de nombreuses années entre la capitale et les deux couronnes de l'agglomération s'est fortement atténué depuis trois ans. La hausse est respectivement de 2,1 % à Paris, 3,1 % en petite couronne et 2,2 % en grande couronne.

Une tension toujours latente à Paris...

Malgré le décret annuel et les arrêtés d'encadrement, la hausse à Paris est de même ampleur qu'en 2016 (+ 2,0%) et 2014 (+ 2,1 %), après le minimum, depuis 1998, atteint en 2015 (+ 1 %). On peut voir dans ce résultat le signe de la tension persistante du marché locatif privé malgré les mesures modératrices de limitation des loyers en niveau comme en évolution.

L'évolution de ces quatre dernières années s'inscrit cependant en net recul sur la période précédente, la progression annuelle du loyer des nouveaux emménagés parisiens était en effet comprise entre 6,6 et 11,9 % sur la période 2000 à 2013.

... et un regain de hausse en petite et grande couronnes

En petite couronne, on enregistre une forte hausse (+ 3,1 %) par rapport à 2016 où la hausse était la plus faible depuis 1999 (+ 0,3 %). Cette hausse retrouve le niveau de celle de 2013. Elle dépasse même celle de Paris.

En grande couronne, la hausse généralement plus faible relevée lors des emménagements 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.

Après trois années consécutives de baisse (-1,2 % en 2016) suite à des hausses successives toujours supérieures à 5 % depuis 2001, la grande couronne affiche en 2017 une hausse substantielle (+ 2,2 %), de même ampleur que celle de Paris.

La bonne tenue de l'économie francilienne en 2017 et notamment la hausse de l'emploi (+ 1,9 % de croissance de l'emploi salarié marchand en 2017, hausse inédite depuis 2008) et la baisse du chômage (7,7 % au 4^e trimestre 2017 contre 8,7 % un an auparavant) ont vraisemblablement permis aux bailleurs de proposer dans de nombreuses localisations de l'agglomération des loyers plus élevés face à des candidats locataires plus solvables.

Tableau n°2. :

Evolution des loyers en 2017 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2017						2016 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2017 (€/m²)	Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	20,5	46	24,1	24,7	+ 2,1	0,4	21,1	+ 2,0	0,4
Expiration du bail	17,1	49	22,2	22,3	+ 0,4	0,1	19,1	+ 0,0	0,0
Bail en cours	62,4	51	22,5	22,6	+ 0,5	0,3	59,8	- 0,0	- 0,0
Ensemble	100,0	50	22,7	22,9	+ 0,8	0,8	100,0	+ 0,4	0,4
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,9	47	17,3	17,8	+ 3,1	0,6	20,9	+ 0,3	0,1
Expiration du bail	17,7	52	16,6	16,7	+ 0,4	0,1	20,4	+ 0,1	0,0
Bail en cours	61,4	54	16,2	16,3	+ 0,4	0,2	58,7	+ 0,0	0,0
Ensemble	100,0	52	16,5	16,7	+ 0,9	0,9	100,0	+ 0,1	0,1
GRANDE COURONNE									
Emménagement	27,6	57	14,5	14,8	+ 2,2	0,6	28,8	- 1,2	- 0,4
Expiration du bail	10,1	64	12,7	12,7	+ 0,4	0,0	15,2	+ 0,0	0,0
Bail en cours	62,3	60	13,5	13,5	+ 0,3	0,2	56,0	- 0,0	- 0,0
Ensemble	100,0	59	13,6	13,8	+ 0,8	0,8	100,0	- 0,4	- 0,4
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,3	50	18,4	18,9	+ 2,5	0,5	22,8	+ 0,6	0,1
Expiration du bail	15,7	53	18,0	18,0	+ 0,4	0,1	18,7	+ 0,1	0,0
Bail en cours	62,0	54	17,7	17,7	+ 0,4	0,2	58,5	+ 0,0	- 0,0
Ensemble	100,0	53	17,9	18,0	+ 0,8	0,8	100,0	+ 0,1	0,1

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2017

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2017, contre près d'un sur quatre en 1998.

Depuis 2001, le niveau de plus en plus élevé des loyers proposés, malgré la modération constatée depuis quatre ans, freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2017 à un niveau bas à 22,3 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération (20,5 % à Paris et 20,9 % en petite couronne). Cependant, depuis 2013, la mobilité est supérieure au point bas de 2012 (20 %).

Malgré la reprise économique constatée dans la région en 2017, cette faible mobilité traduit le manque de fluidité du marché locatif privé.

Le loyer moyen des emménagés de 2017 est de 18,9 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2018.

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 annuels² ont limité la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire à l'IRL sauf loyer manifestement sous évalué ; dans le second, le niveau des loyers a été fixé librement entre les parties.

De plus à Paris, l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers parisiens³ a introduit une limitation en niveau des loyers de relocation.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (24,7 €/m² à Paris, 17,8 €/m² en petite couronne, 14,8 €/m² en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

Le loyer au m² décroît 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, ce qui est toutefois plus rarement le cas depuis le décret annuel de juillet 2012.

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 les quatre pièces et plus atteignent des niveaux de loyer proches, voire supérieurs à ceux des trois pièces.

² des 29 juillet 2016 et 27 juillet 2017

³ renouvelés le 20 juin 2016 avec effet au 1^{er} août 2016 et le 21 juin 2017 avec effet au 1^{er} août 2017 puis annulés le 28 novembre 2017

Tableau n°3. :**Loyers moyens en janvier 2018 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2018</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	27,6	24,4	23,7	24,0	23,0	24,7
Ensemble des logements	26,2	23,2	21,7	21,9	22,1	22,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	21,8	18,9	17,9	18,1	17,9	18,6
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	21,2	18,1	16,5	16,5	15,0**	17,8
Ensemble des logements	20,7	17,5	15,8	14,7	15,4	16,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,4	15,1	14,1	12,7	14,2	14,4
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	20,5	15,3	13,3	14,9**	13,2**	14,8
Ensemble des logements	18,6	15,3	12,8	12,2	12,6	13,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,6	13,8	11,3	10,3	10,3**	11,5
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	23,5	19,4	16,8	18,0	17,0	18,9
Ensemble des logements	22,6	19,2	16,7	16,0	16,8	18,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,7	16,4	14,7	13,6	14,9	15,3

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2017

** Moins de 50 observations

1.1. Un marché qui se tend en 2017 en petite et grande couronnes

En 2017, la hausse des loyers des nouveaux emménagés a repris dans l'agglomération, à 2,5 % en moyenne, après le point bas de 2016 qui a enregistré la plus faible hausse depuis 2001 (+ 0,6 %). Depuis trois ans, les progressions de loyer étaient très en retrait (+ 0,9 % en 2015 et + 1,3 % en 2014) par rapport à 2013 (+ 5,2 %).

Cette année, la hausse est relativement homogène au sein de l'agglomération. Comparée à Paris, elle est plus élevée en petite couronne (3,1 % contre 2,1 %) et de même ampleur en grande couronne (2,2 %).

A Paris, la hausse s'est stabilisée (2,0 % en 2016) après un point bas atteint en 2015 (1,0 %) à comparer à une hausse de 7,1 % en 2013.

En petite couronne, la hausse reprend : + 3,1 %, après un minimum en 2016 (+ 0,3 %), à hauteur de celle de 2013 (+ 3,3 %).

Après trois années de baisse consécutive, la grande couronne enregistre une hausse de 2,2 % en 2017 et, pour rappel, + 4,5 % en 2013.

Dans un contexte de bonne santé de l'économie francilienne la hausse des loyers des emménagés de petite et grande couronnes reprend en 2017 après avoir marqué le pas pendant trois ans mais reste loin derrière les années de hausses annuelles souvent comprises entre 5 et 10 % d'avant 2014. Concernant

Paris, la hausse reste proche de celle des années précédentes et en 2017 légèrement en deçà de celle de ses deux couronnes.

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 et, pour Paris, par l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers en vigueur jusqu'en novembre 2017. Elles interviennent dans un contexte d'insuffisance persistante de l'offre non meublée face à la demande.

Les causes en sont à la fois :

- Structurelles avec la poursuite de plusieurs 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.
 - Le passage de non meublé à meublé dans le centre de l'agglomération se traduit par une offre meublée représentant désormais à Paris le quart de l'offre non meublée.
 - En dépit du volume record de construction neuve en 2017, son apport ne permet qu'une progression insuffisante du parc locatif privé 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.
- Et conjoncturelles :
 - Le volume des transactions immobilières toujours élevé en 2017, a certes libéré des logements de locataires accédant à la propriété mais n'a pas permis de satisfaire tous les besoins en attente des candidats locataires, plus nombreux avec la reprise économique.
 - L'encadrement des loyers à Paris et la montée des locations saisonnières s'accompagnent d'une attrition du parc locatif privé non meublé sans qu'il soit possible d'en isoler précisément les effets.

1.2. Nette reprise de la hausse des loyers de relocation en petite et grande couronnes

L'année 2017 enregistre un regain de hausse de 2,1 %, après le point bas de 2016 (+ 0,3 %) qui représentait la plus faible hausse des loyers de relocation depuis 2001.

En 2017, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- + 1,7 % à Paris (le loyer passe de 24,2 €/m² à 24,6 €/m²),
- + 3,0 % en petite couronne (le loyer passe de 17,3 à 17,8 €/m²),
- + 1,8 % en grande couronne (le loyer passe de 14,4 €/m² à 14,7 €/m²).

Les loyers au m² initiaux des relocations de 2017 sont systématiquement supérieurs au loyer moyen de début 2017 de la même zone en raison notamment de leur surface moyenne plus faible.

L'écart entre les loyers de relocation de Paris et de la grande couronne varie selon la période : après avoir fortement augmenté de 2003 à 2014 (de 54 % à 66-67 % en 2013 et 2014), il s'est légèrement réduit depuis 2015 : 62 % en 2016 pour réaugmenter en 2017 (68 %).

L'écart avec la petite couronne est moindre (38 % en 2016) et a peu évolué dans le temps : 33 à 39 % depuis 2004.

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

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015	2017	2016	2015
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	45	45	48	47	47	46	56	55	56
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	24,2	24,2	24,5	17,3	17,6	18,0	14,4	15,2	15,2
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	24,6	24,5	24,7	17,8	17,6	18,2	14,7	15,1	15,2
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	50	50	50	52	52	52	59	58	59
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	22,7	22,7	22,6	16,5	16,6	16,4	13,6	15,3	13,9
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	22,9	22,8	22,7	16,7	16,6	16,5	13,8	15,1	13,9
Ecart (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 6,5	+ 6,6	+ 8,7	+ 4,8	+ 6,3	+ 9,4	+ 5,7	- 0,3	+ 9,9
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 8,3	+ 8,2	+ 9,2	+ 7,9	+ 6,2	+ 11,0	+ 7,6	- 1,2	+ 9,2
- le loyer moyen en fin d'année	+ 7,4	+ 7,7	+ 8,7	+ 7,0	+ 6,1	+ 10,3	+ 6,7	- 0,1	+ 9,1

* 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).

Près de quatre logements sur cinq reloués en 2017 avec une hausse au plus égale à l'IRL

73 % des relocations se sont louées avec une hausse au plus égale à l'IRL, comme en 2016, contre 64% en 2014 et 2015 et environ un logement sur deux en 2012 et 2013.

Mais à la différence des années précédentes, 42 % des logements, soit trois fois plus qu'en 2016 (14 %), se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL (contre 24 % en 2014 et 30 % en 2013). Ceci est dû à la remontée des indices IRL en 2017. Les bailleurs optent pour l'indexation IRL, la différence entre augmenter de l'indice IRL et relouer au même loyer devenant significative, contrairement à 2016 où l'évolution des indices était quasi nulle.

Dont trois relocations sur dix sans hausse voire avec une baisse de loyer

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, qui étaient en nette augmentation depuis 2014 (61 % en 2016 contre 24 % en 2013) ont chuté de moitié en 2017, ne représentant plus que 30% de l'ensemble des relocations.

La part des relocations à la baisse est passée de 37 % en 2016 à 18 % en 2017 et celle des relocations à un loyer identique de 24 à 13 %.

Cette forte baisse est surtout accentuée en grande couronne où les relocations à la baisse ont été divisées par trois. Elle est en revanche beaucoup moins visible à Paris.

Une explication de ce changement de comportement des bailleurs est à rechercher dans les valeurs de l'IRL en 2016, proches de 0, voire négatives, qui en ont conduit certains ou à ne pas modifier le loyer ou à le baisser en application de l'indice. La porosité entre « hausse IRL », « stabilité » ou « baisse » était importante en 2016 alors que la remontée de l'IRL en 2017 a permis une bonne identification des décisions des bailleurs.

Ainsi se sont réalisées sans hausse en 2017 un peu moins de quatre relocations sur dix à Paris et plus d'une relocation sur quatre en petite couronne et grande couronne.

Une relocation sur cinq avec une hausse supérieure à l'IRL sans travaux importants

En 2017, une relocation sur cinq s'est effectuée sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL, comme en 2016. Cette situation est de moins en moins fréquente : elle concernait encore trois logements sur dix en 2014 et 2015, quatre sur dix en 2013 et un sur deux en 2010 et 2011.

Avant 2013 le recours à ce type de hausse augmentait quand les évolutions de l'IRL étaient faibles. Depuis, les décrets de limitation de la hausse en cas de relocation ont conduit de nombreux bailleurs à se contenter de l'indexation légale avec un respect du décret plus répandu depuis 2014.

A Paris, la part des bailleurs recourant à ce type de hausse a été divisée par trois en six ans : 18 % en 2017 contre 58 % en 2011. Cette proportion a par ailleurs nettement diminué en 2017 (30 % en 2016), ce qui pourrait s'expliquer par l'effet combiné du décret annuel et de l'arrêté d'encadrement des loyers.

En revanche en petite couronne, la part de ces bailleurs a fortement augmenté en 2017 (29 % contre 17 % en 2016) alors qu'elle diminuait depuis plusieurs années. Cette proportion, combinée à une hausse significative (7 %), contribue nettement au 3 % de hausse à la relocation enregistrée en petite couronne. La bonne conjoncture économique comme l'anticipation d'une mise en œuvre de l'encadrement par zone, prévue par le projet de loi ELAN, pourraient expliquer ce constat.

En grande couronne, la part des logements concernés reste la même qu'en 2016 (15 %) alors qu'elle diminuait depuis 2014 (32 %).

Ces hausses portent sur des loyers avant relocation inférieurs au niveau moyen des loyers début 2017. Elles atteignent 9,9 % en moyenne.

6 % des relocations conclues après des travaux importants

6 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (+ 17 %). Sur les dix dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et 10 % des relocations et ont varié de + 13 à + 27 %.

A Paris, la part des relocations après travaux importants est généralement plus élevée que dans le reste de l'agglomération en raison notamment d'un parc plus ancien. Cette part (10 %) est proche de celle des années précédentes (de 10 à 13 % depuis 2010).

Les loyers de relocation selon la taille du logement sont fournis en annexe (tableau 13).

Tableau n°5. :

Relocations en 2017 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2017					2016 (rappel)		2015 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	21,7	50	25,6	24,4	- 4,8	25,0	- 5,7	29,9
Même loyer	16,8	41	26,0	26,0	0,0	20,0	0,0	14,7
Indexation IRL*	33,4	47	23,8	23,9	+ 0,5	15,7	+ 0,1	18,5
Autre hausse**	18,2	40	22,8	24,9	+ 9,6	30,3	+ 6,7	28,4
Travaux***	9,9	47	21,8	24,8	+ 13,6	9,0	+ 12,9	8,5
Ensemble des relocations	100,0	45	24,2	24,6	+ 1,7	100,0	+ 1,4	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	15,3	54	17,8	17,0	- 4,5	39,4	- 4,0	21,1
Même loyer	10,5	43	18,6	18,6	0,0	24,4	0,0	25,2
Indexation IRL*	37,9	45	17,6	17,7	+ 0,8	15,0	+ 0,1	12,3
Autre hausse**	29,1	46	17,6	18,8	+ 7,0	17,0	+ 5,3	33,1
Travaux***	7,2	53	12,7	15,8	+ 24,4	4,2	+ 14,9	8,3
Ensemble des relocations	100,0	47	17,3	17,8	+ 3,0	100,0	- 0,1	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	16,2	66	13,3	12,7	- 4,4	47,4	- 4,0	42,9
Même loyer	10,9	53	15,5	15,5	0,0	27,5	0,0	22,4
Indexation IRL*	57,7	55	15,1	15,2	+ 0,3	9,8	+ 0,2	6,1
Autre hausse**	14,6	53	11,8	14,1	+ 19,6	14,4	+ 3,9	26,7
Travaux***	0,6	96	20,3	22,2	+ 9,0	0,9	+ 8,2	1,9
Ensemble des relocations	100,0	56	14,4	14,7	+ 1,8	100,0	- 0,9	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	17,7	56	19,2	18,3	- 4,6	36,9	- 4,3	30,4
Même loyer	12,7	45	20,7	20,7	0,0	23,8	0,0	20,8
Indexation IRL*	42,3	50	18,0	18,1	+ 0,6	13,7	+ 0,1	12,6
Autre hausse**	21,1	46	17,5	19,2	+ 9,9	20,8	+ 5,8	29,7
Travaux***	6,2	51	17,6	20,6	+ 16,8	4,8	+ 12,9	6,5
Ensemble des relocations	100,0	49	18,4	18,8	+ 2,1	100,0	+ 0,3	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

1.3. Le loyer des premières locations supérieur à celui des relocations

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

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 3 % sur l'ensemble de l'agglomération.

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2017 est loué en moyenne :

- 25,5 €/m² à Paris,
- 18,0 €/m² en petite couronne,
- 15,5 €/m² en grande couronne.

A Paris, la surface des premières locations est supérieure à celle des relocations (51 m² contre 45 m²) et leur loyer moyen est supérieur de 0,9 €/m². L'écart entre le loyer des premières locations et des relocations s'est creusé cette année (0,4 €/m² en 2016). Il convient de rappeler que les premières locations sont soumises à l'encadrement des loyers mais pas au décret annuel de limitation de la hausse.

En petite couronne, leur surface est aussi plus grande (53 contre 47 m²) et leur loyer supérieur de 0,2 €/m².

En grande couronne, leur surface serait également plus grande et leur loyer supérieur, mais il convient d'interpréter ces résultats avec prudence compte-tenu du faible nombre d'observations.

A Paris, les premières locations sont issues presque exclusivement du parc ancien. En revanche en petite et grande couronnes, elles peuvent provenir de programmes d'investissement locatif, peu nombreux dans les zones les plus cotées, ce qui peut expliquer le faible écart avec le loyer de l'ensemble des relocations.

Tableau n°6. :

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

	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018
PARIS											
Emménagés récents	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7
Dont relocations	20,1	21,3	21,7	22,6	23,2	23,9	24,1	24,3	24,7	24,5	24,6
Dont premières locations	20,7	21,6	23,1	22,8	25,4	23,9	26,1	26,3	27,3	24,9	25,5
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8
Dont relocations	15,2	15,7	16,2	16,7	17,0	17,6	17,5	18,3	18,2	17,6	17,8
Dont premières locations	16,0	16,7	16,9	17,0	18,2	18,6	18,3	17,1	19,0	18,3	18,0
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8
Dont relocations	13,1	13,8	13,4	13,8	14,0	14,6	14,4	14,6	15,2	15,1	14,7
Dont premières locations	13,1	12,1	13,4	12,6	12,0	12,4	14,3	13,1	14,1	15,5	NS

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)

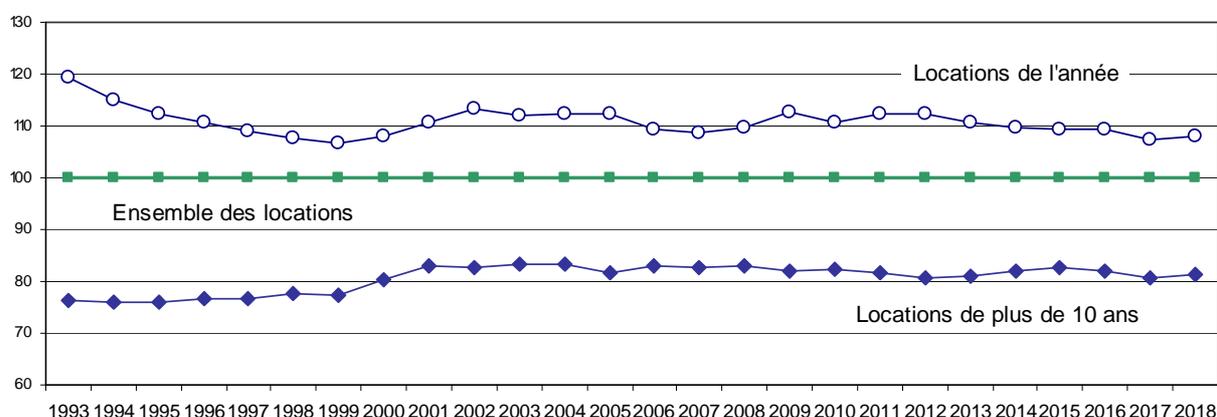
1.4. La dispersion des loyers

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) oscille depuis 2000 entre 32 et 39 % à Paris et entre 27 et 33 % en petite couronne. Elle se situe à 32-33 % à Paris depuis 4 ans et est descendue à 23-24 % en petite couronne depuis 2 ans.

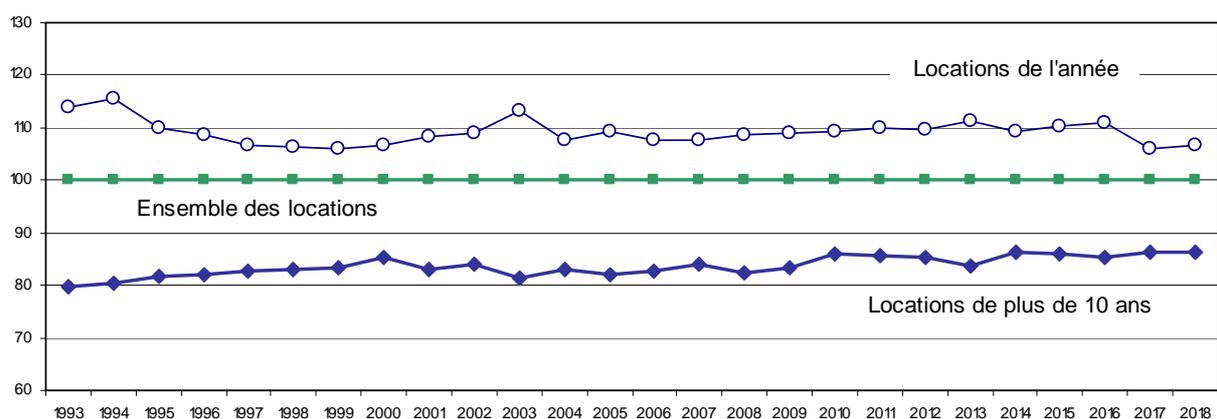
Début 2018 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur respectivement de 8 et 7 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne. Par ailleurs celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 20% en dessous de l'ensemble à Paris et 14 % en petite couronne.

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

Paris



Petite couronne



Il subsiste donc une prime à l'ancienneté dans le logement à Paris comme en petite couronne alors que l'écart entre loyer des emménagés récents et loyer moyen, bien que toujours positif, s'est sensiblement réduit depuis 2016. Il convient de rappeler ici que les logements loués dans l'année sont plus petits que la moyenne et donc avec un loyer plus élevé au m², alors que les locataires de plus de 10 ans occupent plus fréquemment des grands logements au loyer au m² moins élevé.

II - LES BAUX EN COURS EN 2017

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

Avec une augmentation moyenne de 0,4 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2017 à 30 % à la hausse d'ensemble (0,3 point sur 0,8) contre une contribution nulle en 2016, en raison de la remontée des indices IRL (+ 0,5 % sur la période contre 0 % l'année précédente).

Tableau n°7. :

L'évolution en 2017 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 (%)	1,0	33,9	61,5	3,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	71	49	52	54	51
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	16,6	22,3	22,8	21,7	22,5
Loyer au 1/1/2018 (€/m ²)	17,1	22,3	22,9	22,7	22,6
Evolution (%)	+ 2,8	- 0,1	+ 0,5	+ 4,7	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2016 (%)</i>	1,3	34,5	56,7	7,5	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	0,6	43,2	52,5	3,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	52	55	52	54
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	15,1	16,0	16,5	15,6	16,2
Loyer au 1/1/2018 (€/m ²)	15,7	16,0	16,5	16,4	16,3
Evolution (%)	+ 3,4	- 0,3	+ 0,5	+ 5,3	+ 0,4
<i>Rappel : effectif en 2016 (%)</i>	0,7	30,7	45,7	22,9	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	-	65,4	30,9	3,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	-	59	61	68	60
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	-	12,9	14,8	11,6	13,5
Loyer au 1/1/2018 (€/m ²)	-	12,9	14,9	12,2	13,5
Evolution (%)	-	- 0,1	+ 0,5	+ 5,2	+ 0,3
<i>Rappel : effectif en 2016 (%)</i>	0,1	43,1	22,8	34,0	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	0,6	45,1	50,6	3,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	64	54	55	57	54
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	16,1	16,4	18,9	16,6	17,7
Loyer au 1/1/2018 (€/m ²)	16,6	16,4	19,0	17,4	17,7
Evolution (%)	+ 3,0	- 0,2	+ 0,5	+ 5,0	+ 0,4
<i>Rappel : effectif en 2016 (%)</i>	0,8	34,9	44,8	19,5	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2017 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 »

II.1. Plus de neuf baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL

En 2017, la moitié des bailleurs (51 %) ont appliqué une simple indexation sur l'IRL en cours de bail et 45% ont renoncé à pratiquer une hausse voire ont baissé le loyer.

Les bailleurs ont plus opté pour l'indexation IRL que les années précédentes (45 % en 2016, proportion en baisse depuis 2012) et inversement moins pour un même loyer ou en baisse (50 % en 2016, proportion en augmentation depuis 2012). Ceci résulte d'une progression des indices IRL plus conséquente qu'en 2016. On observe ce phénomène aussi bien à Paris qu'en petite et grande couronnes.

A Paris, deux tiers des loyers grosso modo ont été indexés sur l'IRL et un tiers sont restés stables ou en baisse. En grande couronne on observe une répartition opposée : deux tiers avec un même loyer ou une baisse contre un tiers indexés sur l'IRL, la petite couronne ayant une répartition intermédiaire. Les administrateurs de biens très présents au cœur de l'agglomération pratiquent en effet systématiquement l'IRL.

II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour moins d'un bail en cours sur vingt

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 0,6 % des baux en cours (1 % à Paris et 0,6 % 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 varie autour de 3 % à Paris et en petite couronne.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 3,7 % des baux en cours en 2017.

Avant 2016, les augmentations de loyer non rattachées à un cadre réglementaire correspondait bien souvent à des rattrapages d'IRL, après une, voire plusieurs années sans augmentation. Cette pratique était courante chez les bailleurs gérant directement. Elle n'est plus possible légalement depuis mars 2015 et, en 2017, en rupture avec les pratiques des années précédentes, les bailleurs y ont eu peu recours.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2017

En 2017, 163 100 baux (65 100 à Paris, 72 700 en petite couronne et 25 300 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés ou reconduits tacitement dans l'agglomération parisienne, soit 16 % des locations.

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 devenu article 17-2 (avec étalement de la hausse sur trois ou six ans). A Paris, ce dispositif est complété depuis le 1^{er} août 2015 et jusqu'au 28 novembre 2017, par la possibilité de réévaluer le loyer au loyer de référence minoré.

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 0,4 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 8 % en 2017.

Les loyers après expiration sont en général inférieurs au loyer moyen de la zone. Le loyer moyen est passé de :

- 22,2 €/m² avant expiration début 2017 à 22,3 €/m² après expiration fin 2017 à Paris

- de 16,6 €/m² à 16,7 en petite couronne

- est stable à 12,7 €/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					
2012	3,2	9,8	75,2	11,8	100,0
2013	2,9	9,9	77,4	9,8	100,0
2014	1,3	18,1	71,9	8,7	100,0
2015	1,4	11,3	62,5	24,8	100,0
2016	1,4	34,4	60,6	3,6	100,0
2017	1,4	29,3	67,1	2,2	100,0
PETITE COURONNE					
2012	3,1	18,4	68,7	9,8	100,0
2013	0,9	21,7	63,8	13,6	100,0
2014	0,5	28,8	55,2	15,5	100,0
2015	1,2	27,4	58,3	13,1	100,0
2016	0,7	47,2	46,9	5,2	100,0
2017	0,2	41,0	55,3	3,5	100,0
GRANDE COURONNE					
2012	0,7	27,7	56,4	15,2	100,0
2013	-	34,8	53,3	11,9	100,0
2014	-	50,7	27,5	21,8	100,0
2015	-	58,2	23,4	18,4	100,0
2016	-	70,1	23,1	6,7	100,0
2017	-	65,1	31,1	3,8	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2012	2,7	16,9	68,8	11,6	100,0
2013	1,5	19,5	67,2	11,8	100,0
2014	0,7	29,3	55,7	14,3	100,0
2015	1,0	27,8	52,8	18,4	100,0
2016	0,8	46,8	47,5	4,9	100,0
2017	0,6	40,1	56,3	3,0	100,0

III.1. 96 % des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer

En 2017, ce sont 67 % des baux à Paris (60 % en 2016), 55 % en petite couronne (47 % en 2016) et 31 % en grande couronne (23 % en 2016) qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL.

L'application de l'IRL a été nettement plus importante qu'en 2016 (+ 9 % en moyenne), les indices IRL remontant, plutôt qu'une reconduction au même loyer ou une baisse (- 7 % en moyenne par rapport à 2016).

Tableau n°9. :

Evolution en 2017 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)	44	47	50	52	49
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	19,4	22,2	22,3	20,1	22,2
Loyer au 1/1/2018 (€/m ²)	20,1	22,1	22,4	21,3	22,3
Evolution (%)	+ 3,3	- 0,2	+ 0,5	+ 6,0	+ 0,4
PETITE COURONNE					

Surface moyenne (m ²)	59	50	54	45	52
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	20,0	17,0	16,5	15,8	16,6
Loyer au 1/1/2018 (€/m ²)	21,1	17,0	16,5	16,4	16,7
Evolution (%)	+ 5,1	- 0,1	+ 0,5	+ 3,7	+ 0,4
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	-	64	64	63	64
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	-	12,3	13,7	11,7	12,7
Loyer au 1/1/2018 (€/m ²)	-	12,3	13,7	12,4	12,7
Evolution (%)	-	0,0	+ 0,5	+ 6,7	+ 0,4
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	45	52	53	50	53
Loyer au 1/1/2017 (€/m ²)	19,5	16,9	18,8	16,1	18,0
Loyer au 1/1/2018 (€/m ²)	20,2	16,9	18,9	16,9	18,0
Evolution (%)	3,6	- 0,1	+ 0,5	+ 5,1	+ 0,4

* 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

III.2. Une application de l'article 17c toujours très marginale

Cette procédure a été utilisée en 2017 dans 0,6 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle est plus fréquente à Paris : 1,4 % des expirations de baux soit environ 900 logements. Elle a encore été utilisée à Paris malgré l'encadrement des loyers en raison d'une interprétation de la loi partagée par de nombreux professionnels et bailleurs permettant de faire, pour les contrats signés avant le 24 mars 2014, un renouvellement selon l'article 17 c.

Elle est cependant de moins en moins utilisée : elle représentait en 2009 3,6 % des expirations de baux à Paris, 1,1 % en petite couronne et 0,6 % en grande couronne.

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 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.

La loi Alur a modifié l'article 17 c, devenu 17-2, limitant les possibilités de hausse en cas de loyer manifestement sous-évalué pour les baux signés après sa publication.

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
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
2014	877	1,3	375	0,5
2015	873	1,4	851	1,2
2016	1 004	1,4	610	0,7
2017	932	1,4	106	0,2

(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).

NB : les éventuelles réévaluations de loyer au loyer de référence minoré ne sont pas isolées ici et apparaissent dans la catégorie « renouvellement empirique ». Elles seront identifiées le cas échéant dans le bilan de l'encadrement à Paris prévu à l'automne.

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2017 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 2014 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi 1 000 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2017, pour un total de 5 100 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2017).

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 3,3 % en 2017 à Paris et de 5,1 % en petite couronne (ce dernier résultat est à interpréter avec prudence compte-tenu du faible nombre d'observations).

III.3. 3 % des renouvellements avec une hausse moyenne de 5,1 % sans signature d'un nouveau contrat

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.

2017 confirme la forte baisse de cette part, amorcée en 2016 (5 %) après plus de 10 % sur les années précédentes, avec de faibles variations selon la zone (2 % à Paris, 4 % en petite couronne et grande couronne).

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 5,1 % en 2017 :

- 6 % en moyenne à Paris,
- 3,7 % en petite couronne,
- 6,7 % en grande couronne.

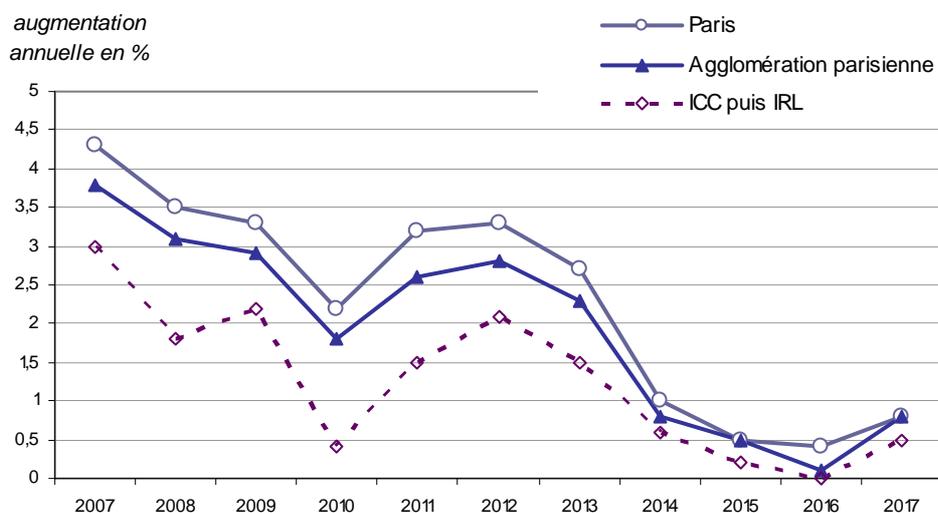
CONCLUSION

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2017 est, à + 0,8 %, en reprise sur 2016 (+ 0,1 %) tout en restant inférieure à celle de l'indice des prix (+ 1 %) et aux évolutions constatées entre 2001 (première année de mesure sur ce périmètre géographique) et 2013 (entre 1,8 et 4,9 %).

Au cours de l'année 2017, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 0,8 % à Paris, de 0,9 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 0,8 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

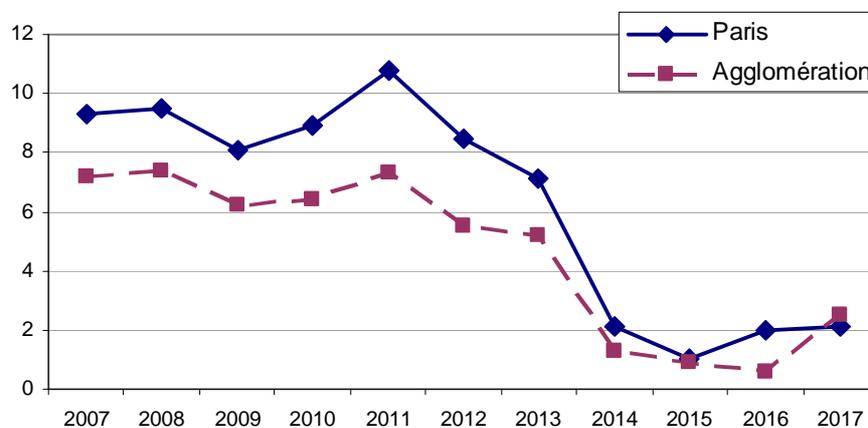
Depuis quatre ans, on assiste cependant à une modération certaine de l'évolution des loyers dans l'agglomération.

Evolution des loyers du secteur libre depuis 2007



Cette évolution de 2017 résulte à la fois de la remontée des valeurs trimestrielles de l'IRL après la quasi stagnation de 2016 et, partant, du loyer des locataires n'ayant pas déménagé, et de la reprise des hausses de loyer lors des emménagements, tout particulièrement en petite et grande couronnes, malgré les décrets annuels de limitation de la hausse en cas de relocation.

Loyer des emménagés nouveaux à Paris et dans l'agglomération (évolution annuelle en %)



A Paris, la hausse de loyer lors d'un emménagement (+ 2,1 %) reste significative mais inférieure pour la première fois à celles constatées en petite et grande couronnes : respectivement 3,1 % et 2,2 %, la hausse globale moyenne dans l'agglomération atteignant 2,5 %. La rupture est particulièrement sensible pour la grande couronne qui s'affichait en baisse depuis trois ans.

La hausse du loyer des locataires stables est de 0,4 %, proche des valeurs de l'IRL, après la stabilité constatée en 2016.

La hausse globale de 2017 se traduit en moyenne par 8 € de plus de loyer mensuel : 9 € à Paris, 8 € en petite couronne et 6 € en grande couronne.

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, de moins en moins fréquent, a concerné moins de 1 % des locataires stables en 2017 et environ 5 100 logements.

Pour 2018

Dans un environnement législatif et réglementaire inchangé concernant le décret annuel limitant la hausse dans l'agglomération (décret repris le 28 juin 2018) mais avec l'arrêt de l'encadrement à Paris depuis le 28 novembre 2017 (confirmé par la cour d'appel le 26 juin 2018) et en l'attente du vote de la loi ELAN et de la promulgation des décrets d'application, seul l'encadrement en évolution des loyers devrait être effectif en 2018.

Par ailleurs les valeurs de l'IRL sont en progression en 2018 et vont entraîner une hausse mécanique généralisée des loyers.

Ces éléments vont dans le sens d'une augmentation des loyers pour les locataires stables comme mobiles.

Une autre source d'un possible regain de tension sur les marchés locatifs de l'agglomération est la poursuite de la bonne tenue de l'économie francilienne et la demande accrue de logements en résultant.

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 non meublé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante, le secteur social et le parc meublé, difficilement compensée par les apports de la construction neuve malgré le succès du dispositif Pinel, les livraisons n'intervenant cependant que 18 mois en moyenne après les mises en chantier.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2018 dans le centre de l'agglomération et le taux de rotation risque d'être à nouveau sensiblement plus faible que celui des grandes agglomérations de province.

- **Du côté des prix**

L'IRL, calculé à partir de l'inflation (+ 2,0 % annuel en mai 2018), affiche des valeurs en reprise depuis le début de l'année, (1,05 % pour les deux premiers trimestres). Ainsi, l'évolution du loyer des locataires stables en 2018 devrait être supérieure à 1 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2017, reconduit en juin 2018, limitera certes les hausses de loyer en cas de relocation, mais de façon moindre qu'en 2017.

Il est donc peu vraisemblable que les loyers de marché baissent de façon généralisée, la pénurie de l'offre face à une demande soutenue constituant un facteur supplémentaire de tendance haussière des loyers.

ANNEXES

Tableau n°11. :

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

	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6	22,1	22,3	22,7	22,8	22,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1	18,4	18,6	18,4	18,6
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8	+ 7,6
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6	+ 32,7
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9	16,1	16,5	16,5	16,6	16,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9	14,2	14,1	14,3	14,4
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2	+ 7,0
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2	+ 24,1
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2	13,4	13,7	13,9	13,7	13,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9	11,3	11,6	11,6	11,5	11,5
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,8	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0	+ 7,4
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 33,0	+ 29,0	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3	+ 28,7

(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°12. :

Les facteurs d'évolution des loyers en 2017, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2017						2016 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2017 (€/m²)	Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	20,5	46	24,1	24,7	+ 2,1	0,4	21,1	+ 2,0	0,4
Hausse article 17c*	0,9	64	17,1	17,6	+ 2,9	0,0	1,1	+ 2,5	0,0
Indexation selon IRL	48,9	51	22,7	22,8	+ 0,5	0,3	45,1	+ 0,0	0,0
Autre hausse	3,5	56	22,5	22,3	+ 3,7	0,1	5,8	+ 0,5	0,0
Sans évolution	25,3	49	22,2	22,2	0,0	0,0	21,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,9	48	22,6	21,5	- 4,9	-0,0	5,4	- 1,6	- 0,1
Ensemble	100,0	50	22,7	22,9	+ 0,8	0,8	100,0	+ 0,4	0,4
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,9	47	17,3	17,8	+ 3,1	0,6	20,9	+ 0,3	0,1
Hausse article 17c*	0,4	52	15,5	16,0	+ 3,6	0,0	0,6	+ 3,2	0,0
Indexation selon IRL	41,1	55	16,4	16,5	+ 0,5	0,2	36,2	0,0	0,0
Autre hausse	3,7	53	16,1	16,8	+ 3,8	0,1	16,9	+ 0,4	0,1
Sans évolution	33,3	52	16,2	16,2	0,0	0,0	22,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,6	60	17,6	15,6	- 2,2	-0,1	3,4	- 2,3	- 0,1
Ensemble	100,0	52	16,5	16,7	+ 0,9	0,9	100,0	+ 0,1	0,1
GRANDE COURONNE									
Emménagement	27,6	57	14,5	14,8	+ 2,2	0,6	28,7	- 1,2	- 0,4
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	0,1	+ 2,2	0,0
Indexation selon IRL	21,1	61	14,7	14,8	+ 0,5	0,1	16,1	0,0	0,0
Autre hausse	3,9	67	12,0	12,5	+ 3,9	0,2	23,0	+ 0,4	0,1
Sans évolution	46,2	59	12,8	12,8	0,0	0,0	26,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	1,2	68	14,2	13,6	- 3,9	-0,1	6,1	- 1,6	- 0,1
Ensemble	100,0	59	13,6	13,8	+ 0,8	0,8	100,0	- 0,4	- 0,4
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,3	50	18,4	18,9	+ 2,5	0,5	22,8	+ 0,6	0,1
Hausse article 17c*	0,5	60	16,6	17,2	+ 3,1	0,0	0,6	+ 2,7	0,0
Indexation selon IRL	39,2	54	18,9	19,0	+ 0,5	0,2	34,8	0,0	0,0
Autre hausse	3,7	58	16,7	17,4	+ 3,8	0,1	14,2	+ 0,4	0,1
Sans évolution	33,5	53	16,5	16,5	0,0	0,0	22,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,8	58	17,7	16,6	- 6,4	-0,1	4,8	- 1,8	- 0,1
Ensemble	100,0	53	17,9	18,0	+ 0,8	0,8	100,0	+ 0,1	0,1

* 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 2017 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2017.

Tableau n°13. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2018</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS					**	
Surface moyenne en m ²	25	41	62	91	134	45
Loyer au m ²	27,5	24,3	23,7	24,1	23,1	24,6
Evolution (en %)*	+ 1,5	+ 3,1	+ 1,6	+ 0,8	- 1,0	+ 1,7
PETITE COURONNE					**	
Surface moyenne	28	43	62	83	108	47
Loyer au m ²	21,2	18,1	16,5	16,6	14,9	17,8
Evolution (en %)*	+ 2,8	+ 3,5	+ 3,6	+ 2,0	- 0,7	+ 3,0
GRANDE COURONNE				**	**	
Surface moyenne	27	45	64	82	ND	56
Loyer au m ²	20,5	15,2	13,2	14,7	ND	14,7
Evolution (en %)*	+ 1,5	+ 1,1	+ 1,7	+ 0,9	ND	+ 1,8
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	43	63	84	126	49
Loyer au m ²	23,5	19,3	16,8	18,0	16,8	18,8
Evolution (en %)*	+ 2,0	+ 2,8	+ 2,3	+ 1,3	+ 0,9	+ 2,1

* 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

** moins de 50 observations

ND non disponible, nombre insuffisant de données

Tableau n°14. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2018</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	25	41	62	90	136	46
Loyer au m ²	27,6	24,4	23,7	24,0	23,0	24,7
Evolution (en %)*	+ 1,9	+ 3,5	+ 2,1	+ 1,3	- 0,6	+ 2,1
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	28	43	62	82	113	47
Loyer au m ²	21,2	18,1	16,5	16,5	15,0	17,8
Evolution (en %)*	+ 2,9	+ 3,9	+ 4,0	+ 1,8	- 1,9	+ 3,1
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	27	46	64	83	ND	57
Loyer au m ²	20,5	15,3	13,3	14,9	ND	14,8
Evolution (en %)*	+ 1,5	+ 2,2	+ 1,9	+ 1,5	ND	+ 2,2
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	43	63	84	127	50
Loyer au m ²	23,5	19,4	16,8	18,0	17,0	18,9
Evolution (en %)*	+ 2,2	+ 3,3	+ 2,7	+ 1,5	+ 1,0	+ 2,5

* 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

** moins de 50 observations

ND non disponible, nombre insuffisant de données