

ÉVOLUTION EN 2018 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Juillet 2019

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2019, une enquête sur l'évolution en 2018 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 12 460 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 4 790 enquêtes pour 380 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/79^e,
- 5 462 enquêtes pour 420 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/77^e,
- 2 208 enquêtes pour 260 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/118^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 2019 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 année N, 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,
- en 2019, les nombres de logements en petite et grande couronnes ont été revus à la hausse passant respectivement de 410 000 à 420 000 et de 250 000 à 260 000.

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

Loi Alur puis Elan 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.

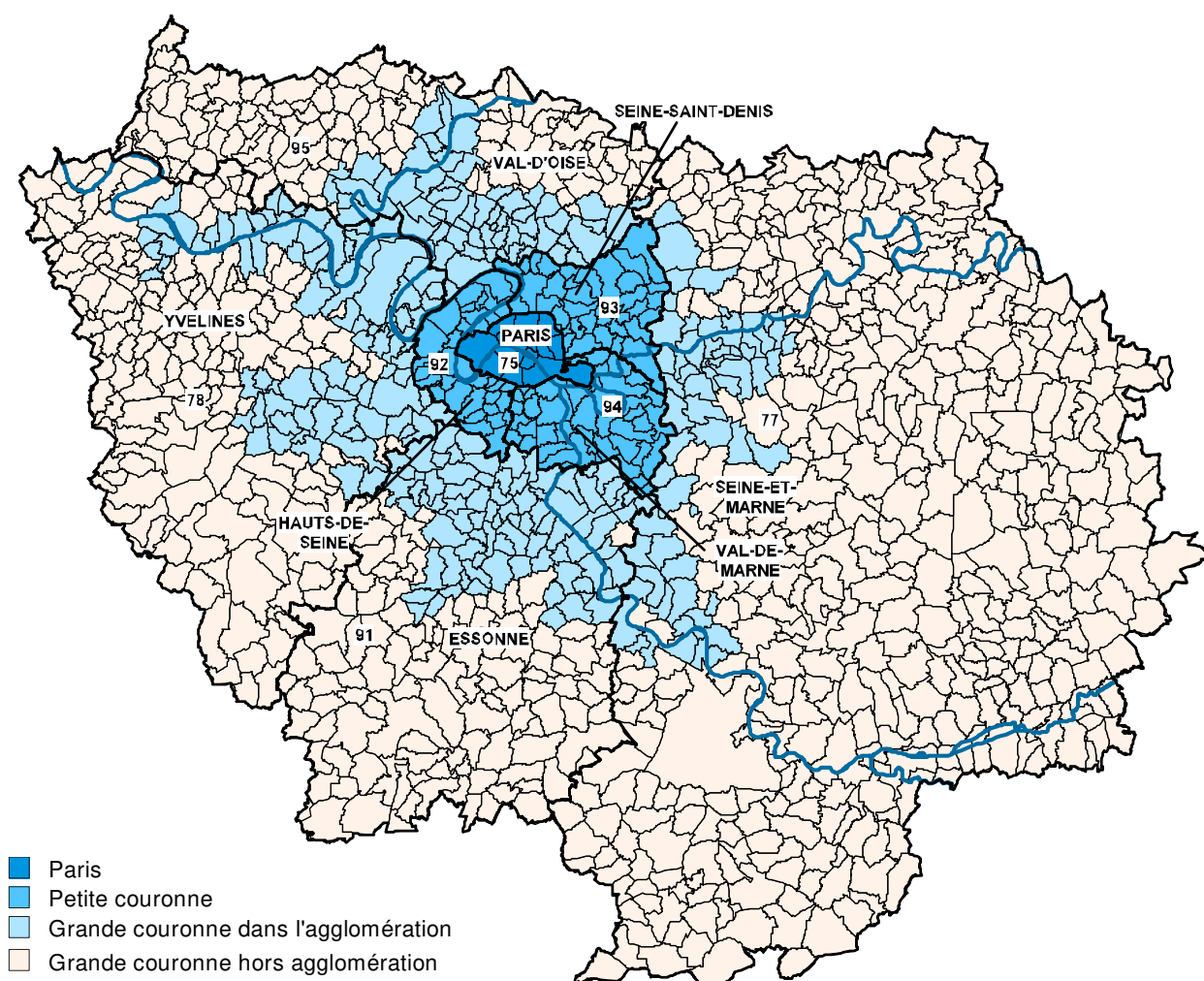
Résultats

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. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2018 : + 1,5 %
2. Hausse proche de celle de l'IRL pour les locataires stables et de 3,6 % pour les locataires mobiles
 2. 1. Les locataires stables
 2. 2. Les emménagés de l'année

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2018

p 9

- I.1. Regain de tension en 2019 dans l'ensemble de l'agglomération*
- I.2. Nette reprise de la hausse des loyers de relocation*
- I.3. Le loyer des premières locations supérieur à celui des relocations*
- I.4. La dispersion des loyers*

II - LES BAUX EN COURS EN 2018

p 17

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

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2018

p 19

- III.1. Neuf baux sur dix reconduits avec au plus une simple indexation du loyer*
- III.2. Une application de l'article 17c de plus en plus marginale*
- III.3. Près de 10 % des renouvellements avec une hausse moyenne de 4 % sans signature d'un nouveau contrat*

CONCLUSION

p 23

ANNEXES

p 26

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2018 : + 1,5 %

Au cours de l'année 2018, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 1,5 % dans l'agglomération parisienne, avec des évolutions proches sur les trois zones : 1,7 % à Paris, 1,5 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et 1,3 % dans la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale est plus forte qu'en 2017 (+ 0,8 %), et la plus élevée depuis 2014. Elle résulte à parts égales de la remontée des Indices de Référence des Loyers (IRL) en 2018 (+ 1,2 % en moyenne contre + 0,5 % en 2017) et de la progression des loyers des nouveaux emménagés.

La hausse des loyers privés est ainsi, en 2018, légèrement supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période : + 1,2 %.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2019 est de 960 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 18,3 €/m².

Tableau n° 1. :

Evolution des loyers du parc privé en 2018 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	50	52	57	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2018				
en €	1 145	864	784	945
en €/m ²	22,9	16,6	13,7	18,0
Loyer mensuel moyen au 1/1/2019				
en €	1 165	877	794	960
en €/m ²	23,3	16,9	13,8	18,3
Evolution annuelle en 2018				
en %	+ 1,7	+ 1,5	+ 1,3	+ 1,5
en €/m ²	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,1	+ 0,3
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2018)	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,2
Rappel : Evolution 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

* 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 2017 et décembre 2018.

Du 1^{er} janvier 2018 au 1^{er} janvier 2019, le loyer mensuel moyen hors charges augmente :

- à Paris : de 22,9 €/m² à 23,3 €/m²,
- en petite couronne : de 16,6 €/m² à 16,9 €/m²,
- en grande couronne : de 13,7 €/m² à 13,8 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 165 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 877 € pour 52 m² en petite couronne,
- 794 € pour 57 m² en grande couronne.

La hausse de loyer en 2018 a été en moyenne supérieure à celle de l'IRL et un peu plus élevée dans le centre de l'agglomération qu'en périphérie.

2. Hausse proche de celle de l'IRL pour les locataires stables et de 3,6 % pour les locataires mobiles

2.1. Les locataires stables

En 2018, 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, reconduit tacitement 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 sont en nette reprise en 2018 par rapport à 2017 :

- + 0,90 % applicable du 1^{er} au 11 janvier,
- + 1,05 % du 12 janvier au 11 avril,
- + 1,05 % du 12 avril au 11 juillet,
- + 1,25 % du 12 juillet au 10 octobre,
- + 1,57 % du 11 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 2018, le loyer moyen des emménagés de l'année a progressé de 3,6 % sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse a été plus forte qu'en 2017 (+ 2,5 %). Elle reste néanmoins en deçà 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 cinq ans en raison notamment du décret annuel qui limite la hausse des loyers à la relocation.

La hausse est respectivement de 4,1 % à Paris, 3,4 % en petite couronne et 3,2 % en grande couronne.

Une tension toujours latente à Paris...

La hausse à Paris est supérieure à celle des quatre années précédentes et à celle de l'IRL, lui-même en nette reprise en 2018. On peut voir dans ce résultat le signe de la tension persistante du marché locatif privé parisien malgré les mesures modératrices de limitation des loyers en évolution².

L'évolution de ces cinq dernières années s'inscrit cependant encore 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 une poursuite du regain de hausse constaté en 2017 en petite et grande couronnes

En petite couronne, on enregistre une hausse de 3,4 % (3,1 % en 2017), soit un niveau proche de 2013 après trois ans de modération de 2014 à 2016.

Après trois années consécutives de baisse de 2014 à 2016, la grande couronne affiche de nouveau en 2018 une hausse substantielle (+ 3,2 %), après + 2,2 % en 2017, de même ampleur que celle de petite couronne.

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.

La poursuite de la bonne tenue de l'économie francilienne en 2018 et notamment la hausse de l'emploi (+ 1,1 % de croissance de l'emploi salarié en 2018) et un taux de chômage en légère baisse à 7,6 % au 4^e trimestre 2018 (contre 8,8 % pour la France hors Mayotte) 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, expliquant ainsi une hausse moyenne des loyers des nouveaux emménagés supérieure à l'IRL dans l'ensemble de l'agglomération.

² Pour mémoire, l'encadrement des loyers, annulé par le tribunal administratif le 28 novembre 2017, n'a pas été appliqué à Paris en 2018. Il est de nouveau instauré dans les mêmes conditions à partir du 1^{er} juillet 2019

Tableau n° 2. :

Evolution des loyers en 2018 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2018						2017 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	19,5	46	24,5	25,6	+ 4,1	0,8	20,5	+ 2,1	0,4
Expiration du bail	17,6	53	22,3	22,5	+ 1,1	0,2	17,1	+ 0,4	0,1
Bail en cours	62,9	51	22,6	22,9	+ 1,1	0,7	62,4	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	50	22,9	23,3	+ 1,7	1,7	100,0	+ 0,8	0,8
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,0	47	17,8	18,4	+ 3,4	0,7	20,9	+ 3,1	0,6
Expiration du bail	18,3	53	16,4	16,5	+ 0,9	0,2	17,7	+ 0,4	0,1
Bail en cours	61,7	53	16,4	16,6	+ 1,0	0,6	61,4	+ 0,4	0,2
Ensemble	100,0	52	16,6	16,9	+ 1,5	1,5	100,0	+ 0,9	0,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	27,7	54	14,2	14,7	+ 3,2	0,8	27,6	+ 2,2	0,6
Expiration du bail	11,2	61	12,6	12,7	+ 0,7	0,1	10,1	+ 0,4	0,0
Bail en cours	61,1	58	13,6	13,7	+ 0,7	0,4	62,3	+ 0,3	0,2
Ensemble	100,0	57	13,7	13,8	+ 1,3	1,3	100,0	+ 0,8	0,8
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,7	49	18,6	19,3	+ 3,6	0,7	22,3	+ 2,5	0,5
Expiration du bail	16,3	54	17,9	18,1	+ 1,0	0,2	15,7	+ 0,4	0,1
Bail en cours	62,0	53	17,8	18,0	+ 1,0	0,6	62,0	+ 0,4	0,2
Ensemble	100,0	53	18,0	18,3	+ 1,5	1,5	100,0	+ 0,8	0,8

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2018

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2018, 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 cinq ans, freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2018 à un niveau bas à 21,7 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération (19,5 % à Paris et 20 % en petite couronne). Cependant, depuis 2013, la mobilité est supérieure au point bas de 2012 (20 %).

Malgré la reprise économique qui s'est poursuivie dans la région en 2018, cette faible mobilité traduit le manque de fluidité du marché locatif privé.

Le loyer moyen des emménagés de 2018 est de 19,3 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2019.

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 annuels³ 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.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (25,6 €/m² à Paris, 18,4 €/m² en petite couronne, 14,7 €/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.

³ des 27 juillet 2017 et 28 juin 2018

Tableau n° 3. :

Loyers moyens en janvier 2019 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2019</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	28,9	25,3	24,5	24,1**	23,9**	25,6
Ensemble des logements	26,8	23,6	22,1	22,0	22,3	23,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	22,5	19,4	18,4	18,8	18,5	19,2
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	22,0	18,6	16,9	16,3	ND	18,4
Ensemble des logements	20,9	17,9	15,7	14,9	16,1	16,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,6	16,2	13,8	13,8	14,5	14,9
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	20,7	16,0	13,9	12,2**	ND	14,7
Ensemble des logements	19,5	15,5	12,8	12,0	12,5	13,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	17,8**	14,1	11,1	11,2	ND	11,8
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	24,4	20,0	17,5	15,8	18,9	19,3
Ensemble des logements	23,2	19,5	16,8	15,9	17,6	18,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	20,1	17,0	14,5	14,8	15,3	15,8

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2018

** Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND non diffusé

1.1. Regain de tension en 2018 dans l'ensemble de l'agglomération

En 2018, la hausse des loyers des nouveaux emménagés a poursuivi la reprise amorcée en 2017 dans l'agglomération (+ 3,6 % après + 2,5 % en moyenne), après le point bas de 2016 qui a enregistré la plus faible hausse depuis 2001 (+ 0,6 %).

L'accroissement de la hausse est plus sensible à Paris et en grande couronne qu'en petite couronne, qui avait connu en 2017 l'augmentation la plus forte.

L'écart à l'IRL (défini comme le différentiel d'augmentation au-delà de l'IRL), qui avait fortement diminué en 2014 et 2015 et était proche de 1 % pour les trois zones, est reparti à la hausse dès 2016 pour Paris et en 2017 pour les deux couronnes.

Il est en 2018 compris entre 2 % (grande couronne) et 2,9 % (Paris), la petite couronne occupant une position intermédiaire à 2,2 %.

Dans un contexte de bonne santé de l'économie francilienne la hausse des loyers des emménagés des trois zones de l'agglomération confirme et accentue la reprise de 2017.

Ces résultats traduisent à la fois l'efficacité des décrets annuels qui limitent la hausse du loyer lors d'une relocation et la tension sous-jacente du marché locatif privé 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 location non meublée à meublée dans le centre de l'agglomération se traduit par une offre meublée représentant désormais à Paris plus du quart de l'offre non meublée ;
 - En dépit du volume élevé de construction neuve en 2018, 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 bonne tenue de l'économie francilienne.
 - L'annonce de la réinstauration de l'encadrement des loyers 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

L'année 2018 enregistre une accélération de la hausse des loyers de relocation à 3,5 % après 2,1 % en 2017, loin du point bas de 2016 (+ 0,3 %) qui représentait la plus faible hausse depuis 2001.

En 2018, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- + 3,6 % à Paris (le loyer passe de 24,6 €/m² à 25,5 €/m²),
- + 3,2 % en petite couronne (le loyer passe de 17,9 à 18,4 €/m²),
- + 3,5 % en grande couronne (le loyer passe de 14,2 €/m² à 14,7 €/m²).

Les loyers au m² initiaux des relocations de 2018 sont systématiquement supérieurs au loyer moyen de début 2018 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 en 2015 et 2016 mais progresse de nouveau depuis 2017 et atteint 73 % en 2018.

L'écart avec la petite couronne est moindre (39 % en 2018) 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		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	46	45	45	47	47	47	54	56	55
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	24,6	24,2	24,2	17,9	17,3	17,6	14,2	14,4	15,2
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	25,5	24,6	24,5	18,4	17,8	17,6	14,7	14,7	15,1
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	50	50	50	52	52	52	57	59	58
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	22,9	22,7	22,7	16,6	16,5	16,6	13,7	13,6	15,3
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	23,3	22,9	22,8	16,9	16,7	16,6	13,8	13,8	15,1
Ecarts (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 7,2	+ 6,5	+ 6,6	+ 7,3	+ 4,8	+ 6,3	+ 3,8	+ 5,7	- 0,3
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 11,1	+ 8,3	+ 8,2	+ 10,8	+ 7,9	+ 6,2	+ 7,4	+ 7,6	- 1,2
- le loyer moyen en fin d'année	+ 9,3	+ 7,4	+ 7,7	+ 9,2	+ 7,0	+ 6,1	+ 6,0	+ 6,7	- 0,1

* 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 sept logements sur dix reloués en 2018 avec une hausse au plus égale à l'IRL

68 % des relocations se sont louées avec une hausse au plus égale à l'IRL, en léger retrait sur 2016 et 2017 (73 %), contre 64% en 2014 et 2015 et environ un logement sur deux en 2012 et 2013.

Comme en 2017, de nombreux bailleurs (39 %) ont ainsi privilégié une simple indexation sur l'IRL en raison de la remontée de cet indice en 2018 alors qu'en période d'IRL faible, de nombreux bailleurs renoncent à augmenter le loyer.

Dont près de 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 depuis 2017, ne représentant plus que 29 % de l'ensemble des relocations en 2018.

La part des relocations à la baisse s'est encore réduite en 2018, à 11 % après 18 % en 2017 et 37 % en 2016, celle des relocations à un loyer identique remontant à 18 % (13 % en 2017).

Ainsi se sont réalisées sans hausse en 2018 un peu plus de deux relocations sur dix à Paris près de quatre sur dix en petite couronne et une sur quatre en grande couronne.

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

Depuis 2016, une relocation sur cinq s'effectue sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL. Cette situation est moins fréquente qu'auparavant : 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 de 31 % comme en 2016 (30 %) en augmentation par rapport à 2017 (18 %), mais très inférieure aux 58 % de 2011. Cette proportion a

diminué depuis l'instauration du décret annuel de limitation de la hausse des loyers en cas de relocation. La hausse moyenne est dans ce cas de 7,1 %.

En petite couronne et grande couronne, la part de ces bailleurs est respectivement de 21 % et 17 %, en baisse en petite couronne et stable depuis trois ans en grande couronne. Là aussi, la part de ces hausses est en retrait sur les années précédentes et traduit l'effet (incomplet) du décret annuel.

La hausse pratiquée est plus élevée qu'à Paris : 10,9 % en petite couronne et 13,0 % en grande couronne.

La bonne conjoncture économique comme l'anticipation d'une mise en œuvre localisée de l'encadrement, prévue par la loi ELAN, pourraient expliquer ces valeurs élevées.

Ces hausses portent sur des loyers avant relocation inférieurs au niveau moyen des loyers début 2018. Elles atteignent 9,3 % en moyenne, soit un niveau proche de 2017 (9,9 %).

9 % des relocations conclues après des travaux importants

9 % des relocations se sont conclues en 2018 après la réalisation de gros travaux dans le logement contre 6 % en 2017. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (+ 17 %) et de même ampleur qu'en 2017.

Depuis une dizaine d'années, les hausses par suite de travaux ont représenté annuellement entre 4 et 10 % des relocations et ont varié de + 13 à + 27 %.

A Paris, la part des relocations après des travaux importants est généralement plus élevée que dans le reste de l'agglomération en raison notamment d'un parc plus ancien. Cette part (12 %) est dans la fourchette 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 2018 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2018					2017 (rappel)		2016 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	9,5	57	26,5	25,8	- 2,9	21,7	- 4,8	25,0
Même loyer	12,1	57	23,6	23,6	0,0	16,8	0,0	20,0
Indexation IRL*	35,5	43	25,0	25,2	+ 1,0	33,4	+ 0,5	15,7
Autre hausse**	31,0	40	24,3	26,0	+ 7,1	18,2	+ 9,6	30,3
Travaux***	11,9	47	23,4	26,8	+ 14,8	9,9	+ 13,6	9,0
Ensemble des relocations	100,0	46	24,6	25,5	+ 3,6	100,0	+ 1,7	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	18,9	54	17,3	16,8	- 2,6	15,3	- 4,5	39,4
Même loyer	19,0	46	18,7	18,7	0,0	10,5	0,0	24,4
Indexation IRL*	32,0	45	18,4	18,6	+ 0,8	37,9	+ 0,8	15,0
Autre hausse**	21,1	46	17,2	19,1	+ 10,9	29,1	+ 7,0	17,0
Travaux***	8,9	46	17,0	19,9	+ 16,6	7,2	+ 24,4	4,2
Ensemble des relocations	100,0	47	17,9	18,4	+ 3,2	100,0	+ 3,0	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	4,5	59	15,8	15,3	- 3,4	16,2	- 4,4	47,4
Même loyer	21,4	49	16,1	16,1	0,0	10,9	0,0	27,5
Indexation IRL*	50,2	55	14,5	14,6	+ 0,7	57,7	+ 0,3	9,8
Autre hausse**	17,1	48	13,1	14,8	+ 13,0	14,6	+ 19,6	14,4
Travaux***	6,8	79	9,5	11,6	+ 22,5	0,6	+ 9,0	0,9
Ensemble des relocations	100,0	54	14,2	14,7	+ 3,5	100,0	+ 1,8	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	11,3	55	19,6	19,1	- 2,8	17,7	- 4,6	36,9
Même loyer	17,6	50	18,9	18,9	0,0	12,7	0,0	23,8
Indexation IRL*	38,9	48	18,3	18,4	+ 0,8	42,3	+ 0,6	13,7
Autre hausse**	23,0	44	19,0	20,7	+ 9,3	21,1	+ 9,9	20,8
Travaux***	9,2	54	16,7	19,5	+ 16,9	6,2	+ 16,8	4,8
Ensemble des relocations	100,0	49	18,6	19,2	+ 3,5	100,0	+ 2,1	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

L'examen du tableau ci-dessus montre que les baisses de loyer concernent des logements plus grands que la moyenne des relocations.

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 de logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour s'y loger, vente à un propriétaire occupant...) de caractéristiques identiques. Ce traitement à base de modélisation économétrique permet d'assurer un parc constant en N-1 et N.

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 2018 est loué en moyenne :

- 27,6 €/m² à Paris,
- 17,8 €/m² en petite couronne.

A Paris, la surface des premières locations est légèrement supérieure à celle des relocations (48 m² contre 46 m²) et leur loyer moyen est supérieur de 2 €/m². L'écart entre le loyer des premières locations et des relocations s'est creusé cette année (0,9 €/m² en 2017). Il convient de rappeler que les premières locations ne sont pas soumises au décret annuel de limitation de la hausse.

En petite couronne, leur surface est presque identique (48 contre 47 m²) avec un loyer inférieur de 0,7 €/m² en raison notamment de localisations moins recherchées.

En grande couronne, le faible nombre d'observations ne permet pas de fournir des résultats.

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. :

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

	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019
PARIS											
Emménagés récents	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6
Dont relocations	21,3	21,7	22,6	23,2	23,9	24,1	24,3	24,7	24,5	24,6	25,5
Dont premières locations	21,6	23,1	22,8	25,4	23,9	26,1	26,3	27,3	24,9	25,5	27,6
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4
Dont relocations	15,7	16,2	16,7	17,0	17,6	17,5	18,3	18,2	17,6	17,8	18,4
Dont premières locations	16,7	16,9	17,0	18,2	18,6	18,3	17,1	19,0	18,3	18,0	17,8
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7
Dont relocations	13,8	13,4	13,8	14,0	14,6	14,4	14,6	15,2	15,1	14,7	14,7
Dont premières locations	12,1	13,4	12,6	12,0	12,4	14,3	13,1	14,1	15,5	NS	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)

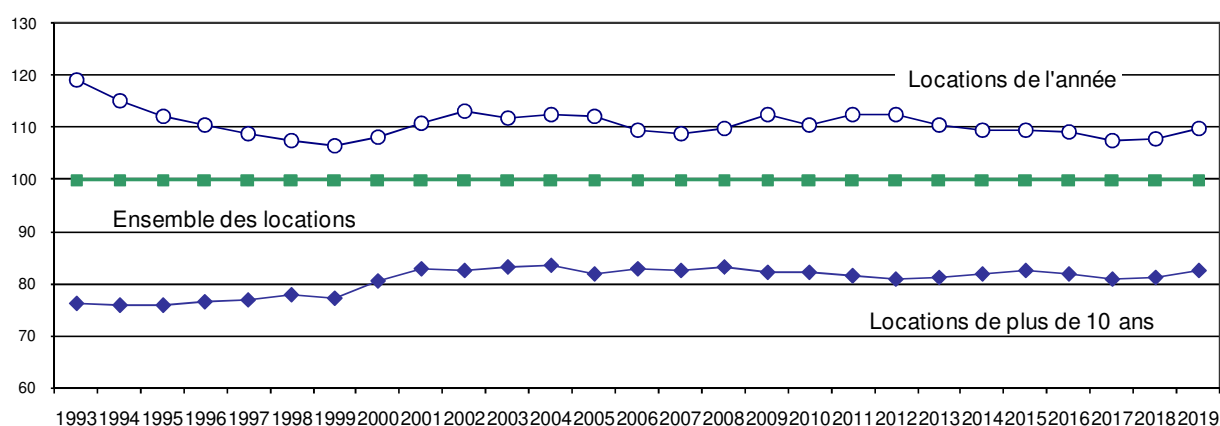
1.4. La dispersion des loyers

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 2006 entre 32 et 39 % à Paris et entre 23 et 33 % en petite couronne. Elle se situe à 32-33 % à Paris depuis cinq ans et est descendue à 23-24 % en petite couronne depuis trois ans.

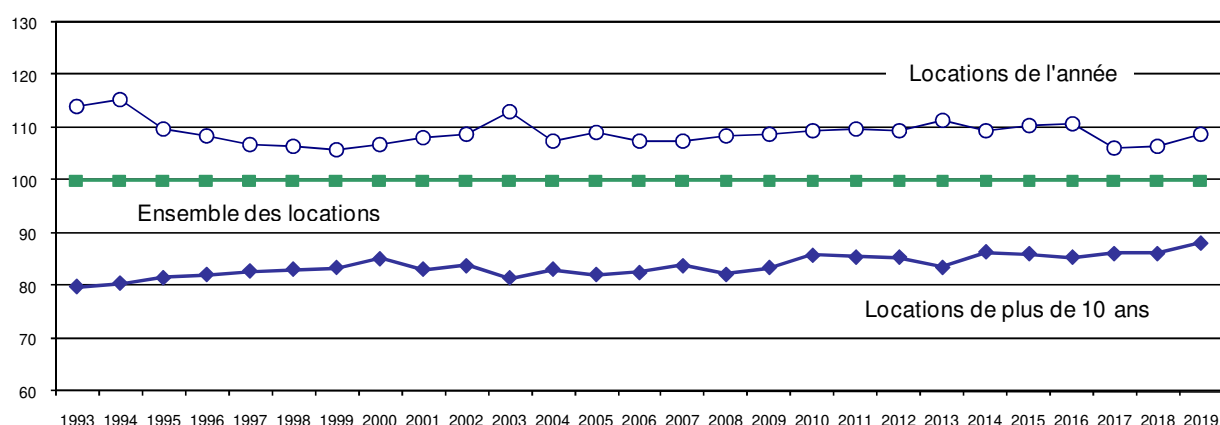
Début 2018 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur respectivement de 10 et 9 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne. Par ailleurs celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 18 % en dessous de l'ensemble à Paris et 12 % en petite couronne.

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

Paris



Petite couronne



A Paris comme en petite couronne, il subsiste donc une prime à l'ancienneté dans le logement et l'écart entre loyer des emménagés récents et loyer moyen est revenu à son niveau de 2016 après deux années de réduction. 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 2018

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 1,0 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2018 à 40 % à la hausse d'ensemble (0,6 point sur 1,5) contre une contribution de 30 % en 2017 et nulle en 2016, en raison de la remontée des indices IRL (+ 1,2 % sur la période contre 0,5 % l'année précédente).

Tableau n° 7. :

Evolution en 2018 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 (%)	0,8	28,4	59,5	11,3	100,0
Surface moyenne (m²)	61	48	51	55	51
Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	17,8	22,3	22,9	22,5	22,6
Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	18,5	22,3	23,2	23,3	22,9
Evolution (%)	+ 3,6	- 0,2	+ 1,2	+ 3,4	+ 1,1
Rappel : effectif en 2017 (%)	1,0	33,9	61,5	3,6	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	0,3	41,0	48,7	10,0	100,0
Surface moyenne (m²)	53	52	54	55	53
Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	14,5	15,9	16,8	16,3	16,4
Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	15,1	15,9	17,0	17,0	16,6
Evolution (%)	+ 4,2	0,0	+ 1,2	+ 4,2	+ 1,0
Rappel : effectif en 2017 (%)	0,6	43,2	52,5	3,7	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	-	63,2	28,8	8,0	100,0
Surface moyenne (m²)	-	56	61	62	58
Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	-	13,4	14,2	13,4	13,6
Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	-	13,4	14,4	13,8	13,7
Evolution (%)	-	0,0	+ 1,2	+ 3,4	+ 0,7
Rappel : effectif en 2017 (%)	-	65,4	30,9	3,7	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	0,4	41,8	47,8	10,0	100,0
Surface moyenne (m²)	59	53	53	56	53
Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	16,9	16,4	19,0	18,2	17,8
Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	17,5	16,4	19,2	18,8	18,0
Evolution (%)	+ 3,7	- 0,1	+ 1,2	+ 3,7	+ 1,0
Rappel : effectif en 2017 (%)	0,6	45,1	50,6	3,7	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2018 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. Neuf baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL

En 2018, près de la moitié des bailleurs (48 %) ont appliqué une simple indexation sur l'IRL en cours de bail et 42 % ont renoncé à pratiquer une hausse voire ont baissé le loyer.

Ces proportions ont peu varié depuis 2016.

Les cas de stabilité ou baisse de loyer sont plus fréquents en grande couronne où ils représentent près de deux baux en cours sur trois qu'en petite couronne (41 %) ou Paris (28 %). L'application de l'IRL, où les biens sont plus souvent gérés par des professionnels est en effet plus systématique dans la capitale.

II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour un bail en cours sur dix

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 0,4 % des baux en cours (0,8 % à Paris et 0,3 % 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 3,6 % à Paris et de 4,2 % en petite couronne, pour un IRL moyen de 1,2 %.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 10 % des baux en cours en 2018, en augmentation sensible par rapport à 2017 (3,7 %).

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.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2018

En 2018, 173 000 baux (67 000 à Paris, 77 000 en petite couronne et 29 000 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).

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 1,0 % 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 2018.

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

- 22,3 €/m² avant expiration début 2018 à 22,5 €/m² après expiration fin 2018 à Paris
- de 16,4 €/m² à 16,5 €/m² en petite couronne
- de 12,6 €/m² à 12,7 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 8. :

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					
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
2018	0,3	33,6	55,4	10,7	100,0
PETITE COURONNE					
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
2018	0,1	37,6	52,3	10,0	100,0
GRANDE COURONNE					
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
2018	-	65,0	28,6	6,4	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
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
2018	0,2	40,7	49,5	9,6	100,0

III.1. Neuf baux sur dix reconduits avec au plus une simple indexation du loyer

En 2018, ce sont 55 % des baux à Paris, 52 % en petite couronne et 27 % en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL.

L'application de l'IRL reste le cas le plus fréquent à l'expiration du bail même si les baux reconduits à l'identique, voire avec une baisse de loyer, sont de plus en plus nombreux. Leur part a en effet doublé entre 2013 (19,5 %) et 2018 (40,7 %). Ce phénomène est particulièrement marqué à Paris (de 9,9 % à 33,6 %).

Tableau n° 9. :

Evolution en 2018 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 (m²)	69	49	55	49	53
Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	16,0	22,8	22,0	22,7	22,3
Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	16,9	22,8	22,2	23,7	22,5
Evolution (%)	+ 5,2	0,0	+ 1,2	+ 4,3	+ 1,1
PETITE COURONNE	***				
Surface moyenne (m²)	65	52	54	51	53
Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	14,5	15,9	16,8	16,2	16,4
Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	15,0	15,9	16,9	16,8	16,5
Evolution (%)	+ 3,7	0,0	+ 1,2	+ 3,3	+ 0,9
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	-	61	61	56	61
Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	-	12,1	13,8	12,3	12,6
Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	-	12,1	14,0	12,9	12,7
Evolution (%)	-	0,0	+ 1,2	+ 5,4	+ 0,7
AGGLOMERATION PARISIENNE ***					
Surface moyenne (m²)	67	54	55	51	54
Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	15,5	16,8	18,7	18,5	17,9
Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	16,2	16,8	18,9	19,2	18,1
Evolution (%)	+ 4,7	0,0	+ 1,2	+ 4,0	+ 1,0

* 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.

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

III.2. Une application de l'article 17c de plus en plus marginale

Cette procédure a été utilisée en 2018 dans 0,2 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle est un peu plus fréquente à Paris : 0,3 % des expirations de baux soit environ 200 logements.

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 (puis Elan) a modifié l'article 17 c, en article 17-2.

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
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
2018	181**	0,3	109**	0,1

(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).

** Peu significatif en raison du faible nombre d'observations

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2018 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 2015 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi environ 300 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2018, pour un total de 3 000 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2018).

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 5,2 % en 2018 à Paris et de 3,7 % en petite couronne, ces résultats étant donnés à titre indicatif et à interpréter avec prudence compte-tenu du faible nombre d'observations.

III.3. Près de 10 % des renouvellements avec une hausse moyenne de 4 % 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.

Après deux années de baisse, la part de ces baux, à 9,6 %, rejoint le niveau des années antérieures (plus de 10 %).

Ces cas sont plus fréquents à Paris (10,7 %) et en petite couronne (10 %) qu'en grande couronne (6,4 %).

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 4,0 % en 2018 :

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

CONCLUSION

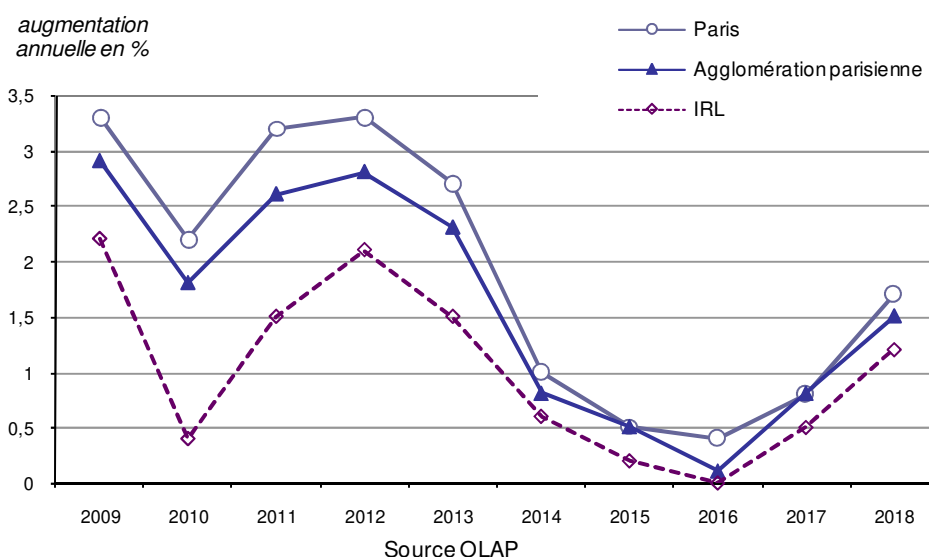
L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2018 est, à + 1,5 %, en reprise sur 2017 (+ 0,8 %) et légèrement supérieure à celle de l'indice des prix (+ 1,2 %) mais encore inférieure aux évolutions constatées entre 2001 (première année de mesure sur ce périmètre géographique) et 2013 (entre 1,8 et 4,9 %).

Au cours de l'année 2018, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 1,7 % à Paris, de 1,5 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,5 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution de 2018 résulte à la fois de la remontée des valeurs trimestrielles de l'IRL et, partant, du loyer des locataires n'ayant pas déménagé, et de la reprise des hausses de loyer lors des emménagements malgré les décrets annuels de limitation de la hausse en cas de relocation.

Depuis cinq ans on assiste cependant à une modération certaine de l'évolution des loyers dans l'agglomération, avec une stabilisation de l'écart avec l'IRL par rapport aux années d'avant 2014.

Evolution des loyers du secteur libre depuis 2009

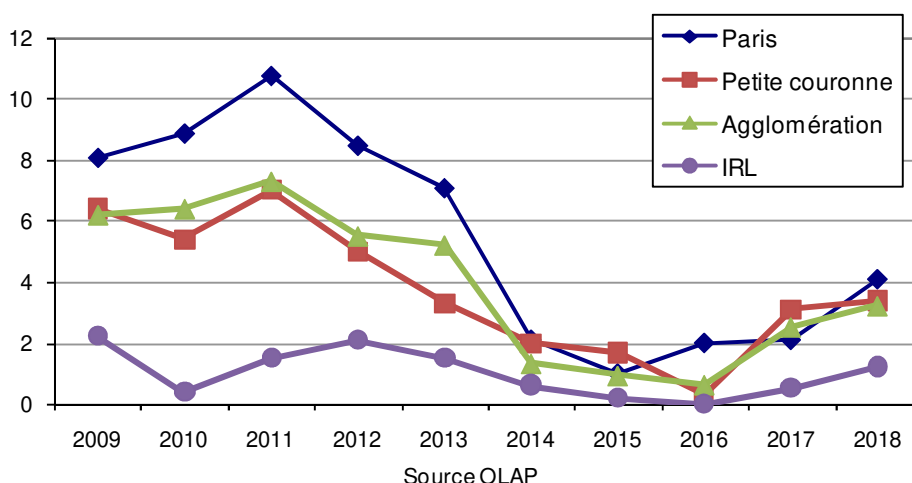


Les loyers des nouveaux emménagés sont repartis à la hausse en 2018 dans les trois zones de l'agglomération (Paris, petite couronne et grande couronne) avec des hausses supérieures en moyenne de 2 à 3 % à celle de l'IRL.

La hausse atteint ainsi 4,1 % à Paris, 3,4 % en petite couronne et 3,2 % en grande couronne.

Si ce supplément de hausse peut en partie être attribué à la réalisation de gros travaux avant relocation, qui concerne en 2018 9 % des logements contre 6 % en 2017 et explique environ 40 % de la hausse de 3,5 % des relocations, ces résultats traduisent aussi la tension latente sur le marché locatif privé et cela jusqu'aux confins de l'agglomération. Ainsi plus d'un logement sur cinq s'est reloué en 2018 avec une hausse supérieure à l'IRL sans justification légale.

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



La hausse du loyer des locataires stables est de 1,0 %, légèrement inférieure à celle de l'IRL (1,2 %).

La hausse globale de 2018 se traduit en moyenne par 15 € de plus de loyer mensuel : 20 € à Paris, 13 € en petite couronne et 10 € 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 0,5 % des locataires stables en 2018 et environ 3 000 logements.

Pour 2019

L'environnement législatif et réglementaire est inchangé concernant le décret annuel limitant la hausse dans l'agglomération (nouveau décret prévu pour application au 1^{er} août 2019). Il est complété, conformément à la possibilité offerte par la loi ELAN, par le retour de l'encadrement des loyers à Paris, où il est effectif depuis le 1^{er} juillet 2019. Même si ce dispositif est étendu à d'autres territoires de l'agglomération avant fin 2019, il n'aura que peu d'incidence sur les évolutions globales.

Par ailleurs les valeurs de l'IRL ont continué à progresser au premier semestre 2019 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 même si l'encadrement apporte une certaine modération des loyers de relocation parisiens au 2^e semestre.

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 2019 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, affiche des valeurs en reprise depuis le début de l'année (1,74 % et 1,70 % pour les deux premiers trimestres). Cependant la moindre croissance des prix à la consommation (1 % en rythme annuel en mai 2019) devrait permettre une décrue des évolutions de l'IRL au 2^e semestre. Ainsi l'évolution moyenne du loyer des locataires stables en 2019 devrait être proche de 1,5 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juin 2018, dont la reconduction est prévue en juillet 2019, limitera certes les hausses de loyer en cas de relocation, sans exclure à Paris un effet additionnel de l'encadrement en niveau, mais il est 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 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6	22,1	22,3	22,7	22,8	22,9	23,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1	18,4	18,6	18,4	18,6	19,2
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8	+ 7,6	+ 9,7
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6	+ 32,7	+ 33,3
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m 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	18,4
Ensemble des logements : loyer en €/m 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	16,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9	14,2	14,1	14,3	14,4	14,9
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2	+ 7,0	+ 9,0
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2	+ 24,1	+ 23,6
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2	13,4	13,7	13,9	13,7	13,8	13,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9	11,3	11,6	11,6	11,5	11,5	11,8
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0	+ 7,4	+ 5,9
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 29,0	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3	+ 28,7	+ 24,5

(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. :

Facteurs d'évolution des loyers en 2018, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2018						2017 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2018 (€/m²)	Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	19,5	46	24,5	25,6	+ 4,1	0,8	20,5	+ 2,1	0,4
Hausse article 17c*	0,5	62	17,7	18,3	+ 3,7	0,0	0,9	+ 2,9	0,0
Indexation selon IRL	43	52	22,7	23,0	+ 1,2	0,5	48,9	+ 0,5	0,3
Autre hausse	13,2	51	22,5	23,1	+ 2,9	0,4	3,5	+ 3,7	0,1
Sans évolution	23,3	48	22,4	22,4	0,0	0,0	25,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,5	70	22,5	21,6	- 3,9	0,0	0,9	- 4,9	- 0,0
Ensemble	100	50	22,9	23,3	+ 1,7	1,7	100,0	+ 0,8	0,8
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,0	47	17,8	18,4	+ 3,4	0,7	20,9	+ 3,1	0,6
Hausse article 17c*	0,2	54	14,5	15,1	+ 4,2	0,0	0,4	+ 3,6	0,0
Indexation selon IRL	35,1	54	16,8	17,0	+ 1,2	0,4	41,1	+ 0,5	0,2
Autre hausse	12,6	54	16,4	16,8	+ 2,9	0,4	3,7	+ 3,8	0,1
Sans évolution	31,7	52	15,9	15,9	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,4	50	15,7	15,2	- 3,6	0,0	0,6	- 2,2	- 0,1
Ensemble	100	52	16,6	16,9	+ 1,5	1,5	100,0	+ 0,9	0,9
GRANDE COURONNE									
Emménagement	27,7	54	14,2	14,7	+ 3,2	0,9	27,6	+ 2,2	0,6
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	17,3	62	14,3	14,5	+ 1,2	0,2	21,1	+ 0,5	0,1
Autre hausse	9,0	61	13,2	13,6	+ 2,7	0,2	3,9	+ 3,9	0,2
Sans évolution	45,5	57	13,1	13,1	0,0	0,0	46,2	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,5	47	14,0	13,4	- 4,3	0,0	1,2	- 3,9	- 0,1
Ensemble	100	57	13,7	13,8	+ 1,3	1,3	100,0	+ 0,8	0,8
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,7	49	18,6	19,2	+ 3,6	0,7	22,3	+ 2,5	0,5
Hausse article 17c*	0,3	59	16,7	17,4	+ 3,8	0,0	0,5	+ 3,1	0,0
Indexation selon IRL	33,6	54	19,1	19,3	+ 1,2	0,4	39,2	+ 0,5	0,2
Autre hausse	11,9	54	18,0	18,5	+ 2,9	0,4	3,7	+ 3,8	0,1
Sans évolution	32,0	53	16,4	16,4	0,0	0,0	33,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,5	58	18,8	18,1	- 3,9	0,0	0,8	- 6,4	- 0,1
Ensemble	100	53	18,0	18,3	+ 1,5	1,5	100,0	+ 0,8	0,8

* 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 2018 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2018.

Tableau n° 13. :

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

<i>au 1/1/2019</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS				**	**	
Surface moyenne en m²	25	41	62	88	137	46
Loyer en €/m²	28,7	25,3	24,5	24,1	23,8	25,5
Evolution (en %)*	+ 4,1	+ 4,1	+ 3,5	+ 3,7	+ 1,8	+ 3,6
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	26	43	61	85	ND	47
Loyer en €/m²	22,0	18,6	16,8	16,4	ND	18,4
Evolution (en %)*	+ 3,0	+ 2,9	+ 4,2	+ 4,3	ND	+ 3,2
GRANDE COURONNE				**		
Surface moyenne	26	43	62	83	ND	54
Loyer en €/m²	20,7	16,0	13,9	12,2	ND	14,7
Evolution (en %)*	+ 2,6	+ 2,6	+ 3,0	+ 5,1	ND	+ 3,5
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	42	62	85	134	49
Loyer en €/m²	24,3	20,0	17,4	15,7	18,8	19,2
Evolution (en %)*	+ 3,4	+ 3,3	+ 3,6	+ 4,4	+ 2,5	+ 3,5

* 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

Tableau n° 14. :

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

<i>au 1/1/2019</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS				**	**	
Surface moyenne en m²	25	41	62	88	136	46
Loyer en €/m²	28,9	25,3	24,5	24,1	23,9	25,6
Evolution (en %)*	+ 4,8	+ 4,4	+ 4,0	+ 4,6	+ 1,9	+ 4,1
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	26	43	61	86	ND	47
Loyer en €/m²	22,0	18,6	16,9	16,3	ND	18,4
Evolution (en %)*	+ 3,0	+ 3,1	+ 4,2	+ 4,5	ND	+ 3,4
GRANDE COURONNE				**		
Surface moyenne	27	43	62	83	ND	54
Loyer en €/m²	20,7	16,0	13,9	12,2	ND	14,7
Evolution (en %)*	+ 2,7	+ 2,5	+ 2,2	+ 5,1	ND	+ 3,2
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	43	62	85	133	49
Loyer en €/m²	24,4	20,0	17,5	15,8	18,9	19,3
Evolution (en %)*	+ 3,8	+ 3,5	+ 3,5	+ 4,8	+ 2,5	+ 3,6

* 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