

## ÉVOLUTION EN 2019 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Août 2020

### MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2020, une enquête sur l'évolution en 2019 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 11 154 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 3 854 enquêtes pour 380 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/99<sup>e</sup>,
- 4 962 enquêtes pour 425 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/86<sup>e</sup>,
- 2 338 enquêtes pour 265 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/113<sup>e</sup>.

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 2020 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'Olap a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1<sup>er</sup> janvier de l'année et au 1<sup>er</sup> 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 renouvelé en février 2020 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<sup>e</sup> 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 puis en 2020, les nombres de logements en petite et grande couronnes ont été revus à la hausse passant respectivement de 410 000 à 420 000 puis 425 000 et de 250 000 à 260 000 puis 265 000.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, ne doivent être prises en compte qu'avec précaution.*

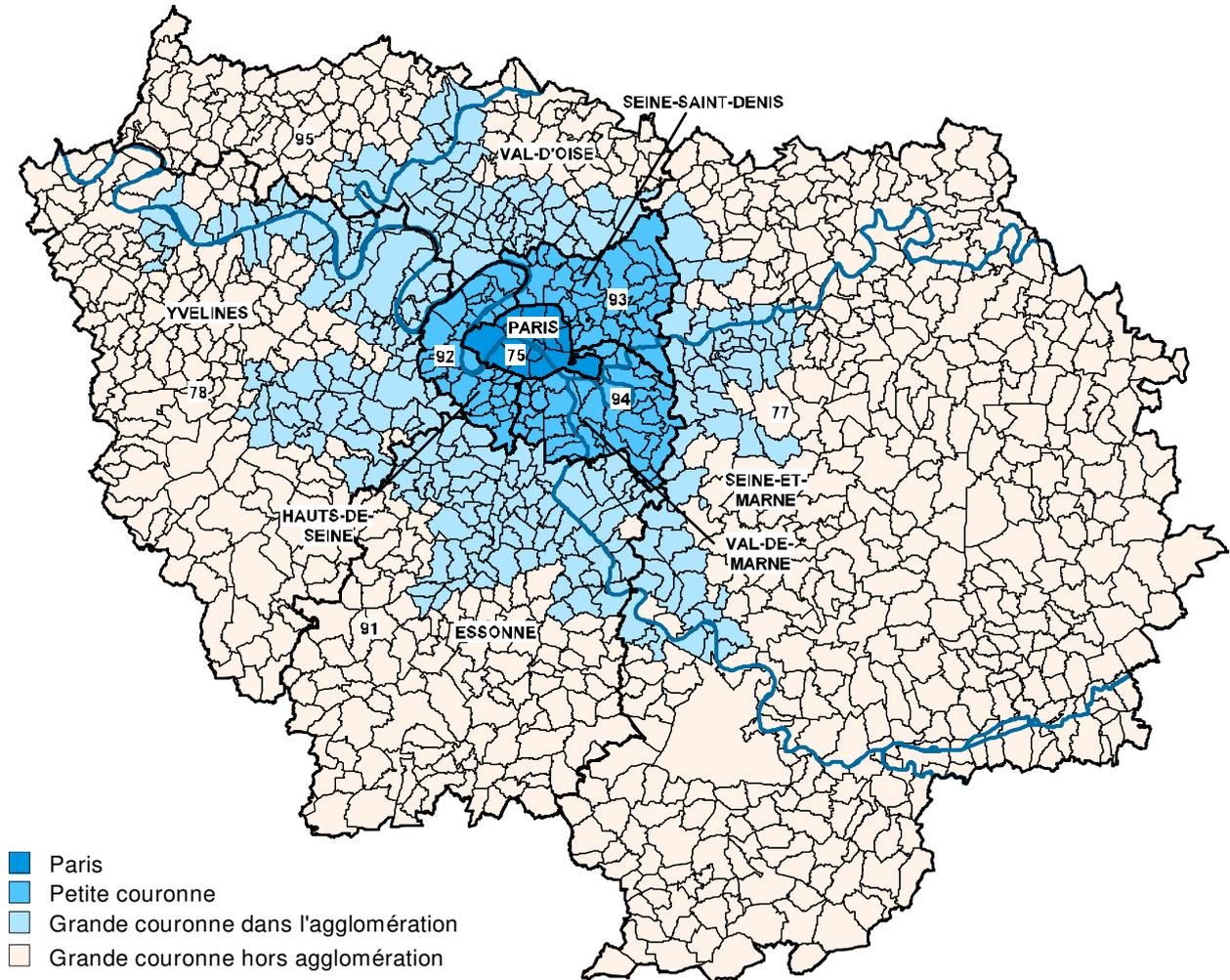
*Les arrondis effectués à une seule décimale pour les valeurs indiquées dans les tableaux concernant les loyers en euros/m<sup>2</sup> ne permettent pas de reconstituer les pourcentages, hausses et évolutions figurant dans les tableaux, qui sont quant à eux évalués avec toute la précision résultant des données brutes.*

## **Avertissement au lecteur – impact du confinement (17 mars au 10 mai 2020)**

En raison du confinement intervenu le 16 mars 2020, la collecte a dû être clôturée environ 10 jours plus tôt que les années précédentes pour deux des trois sources habituelles : les professionnels de l'immobilier et les enquêtes réalisées par le prestataire.

Le nombre d'enquêtes réalisées est inférieur d'environ 10 % à celui de 2019. Cependant la bonne répartition de ces enquêtes et en particulier le maintien en nombre de la collecte en gestion directe (bailleurs particuliers et locataires) garantissent la qualité globale des résultats. Toutefois certains croisements détaillés ne sont pas publiés en raison d'un nombre insuffisant d'observations.

### 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 2019 : + 1,7 %
2. Hausse proche de celle de l'IRL pour les locataires stables et de 3,5 % pour les locataires mobiles
  2. 1. Les locataires stables
  2. 2. Les emménagés de l'année

## I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2019

p 9

- I.1. Tension persistante en 2019 dans l'ensemble de l'agglomération*
- I.2. La hausse des loyers de relocation en léger retrait par rapport à 2018*
- I.3. Le loyer des premières locations supérieur à celui des relocations à Paris*
- I.4. La dispersion des loyers*

## II - LES BAUX EN COURS EN 2019

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 8 % des baux en cours*

## III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2019

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 toujours marginale*
- III.3. Près de 10 % des renouvellements avec une hausse moyenne de 6 % sans signature d'un nouveau contrat*

## CONCLUSION

p 23

## ANNEXES

p 26

# PRINCIPAUX RÉSULTATS

## 1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2019 : + 1,7 %

Au cours de l'année 2019, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 1,7 % dans l'agglomération parisienne, avec, comme en 2018, des évolutions proches sur les trois zones : 1,8 % à Paris et en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et 1,5 % dans la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale est un peu plus élevée qu'en 2018 (+ 1,5 %), et la plus forte depuis 2014. Elle résulte pour l'essentiel de la remontée des Indices de Référence des Loyers (IRL) en 2019 (+ 1,5 % en moyenne contre + 1,2 % en 2018) et de la progression des loyers des nouveaux emménagés.

La hausse des loyers privés est ainsi, en 2019, légèrement supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation<sup>1</sup> sur la même période : + 1,5 %.

**Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2020 est de 984 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m<sup>2</sup>, soit 18,7 €/m<sup>2</sup>.**

**Tableau n° 1. : Evolution des loyers du parc privé en 2019 à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	50	52	57	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2019				
en €	1 167	883	815	967
en €/m <sup>2</sup>	23,3	16,9	14,3	18,4
Loyer mensuel moyen au 1/1/2020				
en €	1188	899	827	984
en €/m <sup>2</sup>	23,7	17,2	14,5	18,7
Evolution annuelle en 2019				
en %	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,5	+ 1,7
en €/m <sup>2</sup>	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,3
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2019)	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,4	+ 1,5
Rappel : Evolution en 2018				
en %	+ 1,7	+ 1,5	+ 1,3	+ 1,5
en €/m <sup>2</sup>	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,1	+ 0,3
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2018)	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,2

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

<sup>1</sup> Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2018 et décembre 2019.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le loyer mensuel moyen hors charges augmente :

- à Paris : de 23,3 €/m<sup>2</sup> à 23,7 €/m<sup>2</sup>,
- en petite couronne : de 16,9 €/m<sup>2</sup> à 17,2 €/m<sup>2</sup>,
- en grande couronne : de 14,3 €/m<sup>2</sup> à 14,5 €/m<sup>2</sup>.

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 188 € par mois pour 50 m<sup>2</sup> à Paris,
- 899 € pour 52 m<sup>2</sup> en petite couronne,
- 827 € pour 57 m<sup>2</sup> en grande couronne.

Comme en 2018, la hausse de loyer en 2019 a été en moyenne légèrement 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 3,5 % pour les locataires mobiles**

### ***2.1. Les locataires stables***

En 2019, 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 (65 % des cas) et, dans une moindre mesure, en petite couronne (54 %) alors qu'en grande couronne le loyer reste majoritairement inchangé voire baisse.

Les variations de l'IRL sont en reprise sur les trois premiers trimestres de 2019 par rapport à 2018 :

- + 1,57 % applicable du 1<sup>er</sup> au 14 janvier,
- + 1,74 % du 15 janvier au 10 avril,
- + 1,70 % du 11 avril au 10 juillet,
- + 1,53 % du 11 juillet au 14 octobre,
- + 1,20 % du 14 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 2019, le loyer moyen des emménagés de l'année a progressé de 3,5 % sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse a été de même ampleur qu'en 2018 (+ 3,6 %) dans un contexte d'IRL plus élevé. Elle reste 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 3,4 % à Paris, 4,3 % en petite couronne et 2,7 % en grande couronne.

### ***Une certaine modération à Paris...***

La hausse à Paris est inférieure à celle de 2018 (+ 4,1 %) malgré la reprise de l'IRL. On peut voir dans ce résultat l'effet modérateur de l'encadrement des loyers de nouveau appliqué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019<sup>2</sup>.

L'évolution de ces six dernières années s'inscrit ainsi 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.

### ***... proche des évolutions en petite et grande couronnes***

En petite couronne, on enregistre une hausse de 4,3 % (après 3,4 % en 2018 et 3,1 % en 2017), soit le niveau le plus élevé depuis 2013 après trois ans de modération de 2014 à 2016.

Après trois années consécutives de baisse de 2014 à 2016, la grande couronne s'affiche de nouveau en hausse en 2019 (+ 2,7 %), après + 3,2 % en 2018 et + 2,2 % en 2017.

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 2019 et notamment la hausse de l'emploi (+ 1,6 % de croissance de l'emploi salarié en 2019) et un taux de chômage en légère baisse à 7,1 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 (contre 7,6 % 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, expliquant ainsi une hausse moyenne des loyers des nouveaux emménagés supérieure à l'IRL dans l'ensemble de l'agglomération.

<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2019

Tableau n° 2. :

Evolution des loyers en 2019 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2019						2018 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2019 (€/m²)	Loyer au 1/1/2020 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement	19,5	44	24,9	25,8	+3,4	0,6	19,5	+ 4,1	0,8
Expiration du bail	18,5	54	22,5	22,8	+1,5	0,3	17,6	+ 1,1	0,2
Bail en cours	62,0	51	23,1	23,4	+1,4	0,9	62,9	+ 1,1	0,7
Ensemble	100,0	50	23,3	23,7	+1,8	1,8	100,0	+ 1,7	1,7
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement	19,8	41	18,4	19,2	+4,3	0,7	20,0	+ 3,4	0,7
Expiration du bail	19,0	57	16,6	16,8	+1,3	0,3	18,3	+ 0,9	0,2
Bail en cours	61,2	54	16,7	16,9	+1,2	0,8	61,7	+ 1,0	0,6
Ensemble	100,0	52	16,9	17,2	+1,8	1,8	100,0	+ 1,5	1,5
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement	27,2	56	14,8	15,2	+2,7	0,8	27,7	+ 3,2	0,8
Expiration du bail	14,0	60	14,0	14,2	+1,3	0,2	11,2	+ 0,7	0,1
Bail en cours	58,8	57	14,1	14,3	+0,9	0,5	61,1	+ 0,7	0,4
Ensemble	100,0	57	14,3	14,5	+1,5	1,5	100,0	+ 1,3	1,3
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement	21,5	47	19,0	19,7	+3,5	0,7	21,7	+ 3,6	0,7
Expiration du bail	17,6	56	18,1	18,4	+1,4	0,2	16,3	+ 1,0	0,2
Bail en cours	60,9	54	18,3	18,5	+1,3	0,8	62,0	+ 1,0	0,6
Ensemble	100,0	53	18,4	18,7	+1,7	1,7	100,0	+ 1,5	1,5

## I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2019

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2019, 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 six ans, freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2019 à un niveau bas à 21,5 % 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 2019, cette faible mobilité traduit le manque de fluidité du marché locatif privé.

### **Le loyer moyen des emménagés de 2019 est de 19,7 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne en janvier 2020.**

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 annuels<sup>3</sup> 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 (25,8 €/m<sup>2</sup> à Paris, 19,2 €/m<sup>2</sup> en petite couronne, 15,2 €/m<sup>2</sup> en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

### ***Le loyer au m<sup>2</sup> décroît avec l'augmentation de la taille du logement.***

Il est habituellement constaté une dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> comparativement plus élevé, ce qui est toutefois plus rarement le cas avec le décret annuel pris depuis juillet 2012.

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

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.

<sup>3</sup> des 28 juin 2018 et 26 juillet 2019

**Tableau n° 3. :****Loyers moyens en janvier 2020 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m<sup>2</sup> au 1/1/2020</i>	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces et plus</b>	<b>Ensemble</b>
<b>PARIS</b>						
Emménagés récents*	29,7	25,4	24,7	23,3**	ND	25,8
Ensemble des logements	27,4	23,9	22,7	22,2	22,8	23,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	22,3	19,3	18,7	18,8	18,8	19,3
<b>PETITE COURONNE</b>						
Emménagés récents*	22,0	19,2	17,1	14,9	ND	19,2
Ensemble des logements	21,5	18,1	16,2	15,3	16,4	17,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,9	16,4	14,6	14,2	14,8	15,3
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Emménagés récents*	18,8**	15,3	14,6	13,0**	ND	15,2
Ensemble des logements	19,0	15,7	13,7	12,4	12,4	14,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	17,2	15,2	12,1	11,3	12,8**	12,9
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Emménagés récents*	23,8	20,1	17,7	16,2	19,7	19,7
Ensemble des logements	23,5	19,7	17,3	16,3	18,4	18,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	20,1	17,2	15,2	14,8	16,2	16,2

\* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2019

\*\* Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND non diffusé

### ***1.1. Tension persistante en 2019 dans l'ensemble de l'agglomération***

En 2019, la hausse des loyers des nouveaux emménagés a poursuivi la reprise amorcée en 2017 dans l'agglomération (+ 3,5 %, après + 3,6 % en 2018 et + 2,5 % en 2017), très au dessus du point bas de 2016 qui a enregistré la plus faible hausse depuis 2001 (+ 0,6 %). L'évolution de 2019 reste cependant inférieure à celles de la période 2001-2013, comprises entre 5 et 10 %.

L'accroissement de la hausse est sensible en petite couronne (+ 4,3 % en 2019 contre + 3,4 % en 2018) alors que Paris et la grande couronne enregistrent une certaine modération : + 3,4 % contre + 4,1 % pour Paris et + 2,7 % contre + 3,2 % en grande couronne.

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 2019 compris entre 1,2 % (grande couronne) et 2,8 % (petite couronne), Paris occupant une position intermédiaire à 1,9 %. Ces écarts sont en léger retrait sur ceux de 2018, ce qui peut s'expliquer par l'augmentation plus forte de l'IRL en 2019.

Ces résultats traduisent à la fois l'impact des décrets annuels qui limitent la hausse du loyer lors d'une relocation, et pour Paris l'effet additionnel de l'arrêté d'encadrement, et la tension sous-jacente du marché locatif privé dans un contexte d'insuffisance persistante de l'offre 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 2019, 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 2019, 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.
  - La réinstauration de 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. La hausse des loyers de relocation en léger retrait par rapport à 2018***

L'année 2019 enregistre une hausse des loyers de relocation légèrement inférieure à celle de 2018 : 3,2 % contre à 3,5 %. Cette augmentation reste supérieure à celle de 2017 (+ 2,1 %), 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 :

- + 2,9 % à Paris (le loyer passe de 25,0 €/m<sup>2</sup> à 25,7 €/m<sup>2</sup>),
- + 4,2 % en petite couronne (le loyer passe de 18,4 à 19,2 €/m<sup>2</sup>),
- + 2,4 % en grande couronne (le loyer passe de 14,7 €/m<sup>2</sup> à 15,1 €/m<sup>2</sup>).

Les loyers au m<sup>2</sup> initiaux des relocations de 2019 sont systématiquement supérieurs au loyer moyen de début 2019 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 70 % en 2019.

L'écart avec la petite couronne est moindre (34 % en 2019) 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		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Relocations</b>									
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	44	46	45	41	47	47	56	54	56
Loyer du précédent locataire (€/m <sup>2</sup> )*	25,0	24,6	24,2	18,4	17,9	17,3	14,7	14,2	14,4
Loyer du nouveau locataire (€/m <sup>2</sup> )**	25,7	25,5	24,6	19,2	18,4	17,8	15,1	14,7	14,7
<b>Ensemble des logements</b> (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	50	50	50	52	52	52	57	57	59
Loyer moyen en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	23,3	22,9	22,7	16,9	16,6	16,5	14,3	13,7	13,6
Loyer moyen en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	23,7	23,3	22,9	17,2	16,9	16,7	14,5	13,8	13,8
<b>Ecart (%)</b>									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 7,2	+ 7,2	+ 6,5	+ 8,9	+ 7,3	+ 4,8	+ 3,2	+ 3,8	+ 5,7
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 10,3	+ 11,1	+ 8,3	+ 13,5	+ 10,8	+ 7,9	+ 5,6	+ 7,4	+ 7,6
- le loyer moyen en fin d'année	+ 8,4	+ 9,3	+ 7,4	+ 11,5	+ 9,2	+ 7,0	+ 4,2	+ 6,0	+ 6,7

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

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

### ***Un logement sur deux reloué en 2019 avec une hausse au plus égale à l'IRL...***

51 % des relocations se sont conclues avec une hausse au plus égale à l'IRL, en retrait sur 2018 (68 %) et 2017 (73 %), soit une proportion proche de celles de 2012 et 2013.

Malgré la remontée des évolutions de l'IRL en 2019, les bailleurs ont été moins nombreux à appliquer une simple indexation sur l'IRL : 23 % contre 39 %.

### ***... dont une relocation sur cinq avec une baisse de loyer***

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, sont stables par rapport à 2018 : 28 % contre 29 %.

Cette stabilité cache cependant une forte progression des relocations à la baisse qui ont représenté 21 % de l'ensemble soit près de deux fois plus qu'en 2018 (11 %).

Ce phénomène est beaucoup plus fréquent en grande couronne (40 %) qu'à Paris (13 %) et en petite couronne (12 %).

Il convient de noter qu'une part de ces baisses est en réalité un arrondi à l'euro inférieur lors de la fixation du loyer de relocation.

### ***Près d'une relocation sur trois avec une hausse supérieure à l'IRL sans travaux importants***

Les relocations avec une hausse supérieure à l'IRL non justifiées par des travaux importants, ont été plus fréquentes en 2019 (33 %) que lors de la période 2016-2018 (21-23 %).

Cette situation est proche de celle constatée en 2014 et 2015.

Les trois composantes de l'agglomération sont concernées. A Paris, la part des bailleurs recourant à ce type de hausse a été de 42 % contre 31 % en 2018, en petite couronne de 26 % contre 21 % et en grande couronne de 31 % contre 17 %.

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. On ne peut de plus exclure un effet complémentaire de rattrapages d'IRL désormais interdits par la loi.

La hausse pratiquée est de 6,8 % en moyenne et un peu plus élevée en petite couronne (8,2 %) qu'à Paris (6,3 %) et en grande couronne (6,6 %). Cette hausse est en retrait sur celles constatées en 2018 (9,3 %) et 2017 (9,9 %).

### **16 % des relocations conclues après des travaux importants**

16 % des relocations se sont conclues en 2019 après la réalisation de gros travaux dans le logement contre 9 % en 2018 et 6 % en 2017. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (+ 15 %) et de même ampleur qu'en 2017 et 2018 (+ 17 %).

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 %.

L'augmentation de la part de ces logements s'explique en particulier par l'entrée en vigueur du diagnostic sur les installations électriques de plus de 15 ans, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 pour les immeubles construits avant 1975 et le 1<sup>er</sup> juillet 2018 pour les autres.

Alors qu'elle a fortement augmenté en banlieue, à Paris, la part des relocations après des travaux importants est restée, à 11 %, dans sa fourchette de longue période : entre 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 2019 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2019					2018 (rappel)		2017 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	Ancien loyer (€/m <sup>2</sup> )	Nouveau loyer (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
<b>PARIS</b>								
Baisse de loyer	12,8	55	27,9	25,9	- 7,4	9,5	- 2,9	21,7
Même loyer	6,7	41	25,8	25,8	0,0	12,1	0,0	16,8
Indexation IRL*	27,7	44	24,8	25,0	+1,0	35,5	+ 1,0	33,4
Autre hausse**	42,0	37	24,9	26,5	+6,3	31,0	+ 7,1	18,2
Travaux***	10,8	57	21,8	24,8	+14,0	11,9	+ 14,8	9,9
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	44	25,0	25,7	+2,9	100,0	+ 3,6	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	11,7	45	17,3	17,0	- 1,6	18,9	- 2,6	15,3
Même loyer	8,7	41	19,9	19,9	0,0	19,0	0,0	10,5
Indexation IRL*	31,1	41	18,8	18,9	+0,1	32,0	+ 0,8	37,9
Autre hausse**	26,4	37	19,0	20,6	+8,2	21,1	+ 10,9	29,1
Travaux***	22,1	43	17,5	19,2	+9,7	8,9	+ 16,6	7,2
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	41	18,4	19,2	+4,2	100,0	+ 3,2	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	39,5	57	13,8	12,6	- 9,0	4,5	- 3,4	16,2
Même loyer	5,8	66	19,3	19,3	0,0	21,4	0,0	10,9
Indexation IRL*	9,4	56	17,3	17,5	+0,1	50,2	+ 0,7	57,7
Autre hausse**	30,6	51	14,8	15,8	+ 6,6	17,1	+ 13,0	14,6
Travaux***	14,7	61	13,4	16,9	+ 26,2	6,8	+ 22,5	0,6
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	56	14,7	15,1	+2,4	100,0	+ 3,5	100,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>								
Baisse de loyer	20,8	54	17,2	16,0	-7,2	11,3	- 2,8	17,7
Même loyer	7,2	48	21,2	21,2	0,0	17,6	0,0	12,7
Indexation IRL*	23,1	44	20,8	21,0	+0,9	38,9	+ 0,8	42,3
Autre hausse**	32,7	41	19,6	21,0	+6,8	23,0	+ 9,3	21,1
Travaux***	16,2	51	17,1	19,8	+15,4	9,2	+ 16,9	6,2
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	47	19,0	19,6	+3,2	100,0	+ 3,5	100,0

\* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1<sup>er</sup> 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, sauf en grande couronne, des logements plus grands que la moyenne des relocations.

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

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 2019 est loué en moyenne :

- 27,9 €/m<sup>2</sup> à Paris,
- 18,8 €/m<sup>2</sup> en petite couronne.

A Paris, la surface des premières locations est supérieure à celle des relocations (49 m<sup>2</sup> contre 44 m<sup>2</sup>) et leur loyer moyen est supérieur de 2,2 €/m<sup>2</sup>. L'écart entre le loyer des premières locations et des relocations s'est creusé depuis deux ans (0,9 €/m<sup>2</sup> 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, l'écart est plus important (52 contre 41 m<sup>2</sup>), soit l'équivalent d'une pièce, avec un loyer inférieur de 0,4 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup>**

	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020
<b>PARIS</b>											
Emménagés récents	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8
Dont relocations	21,7	22,6	23,2	23,9	24,1	24,3	24,7	24,5	24,6	25,5	25,7
Dont premières locations	23,1	22,8	25,4	23,9	26,1	26,3	27,3	24,9	25,5	27,6	27,9**
<b>PETITE COURONNE</b>											
Emménagés récents	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2
Dont relocations	16,2	16,7	17,0	17,6	17,5	18,3	18,2	17,6	17,8	18,4	19,2
Dont premières locations	16,9	17,0	18,2	18,6	18,3	17,1	19,0	18,3	18,0	17,8	18,8**
<b>GRANDE COURONNE</b>											
Emménagés récents	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2
Dont relocations	13,4	13,8	14,0	14,6	14,4	14,6	15,2	15,1	14,7	14,7	15,1
Dont premières locations	13,4	12,6	12,0	12,4	14,3	13,1	14,1	15,5	NS	NS	NS

NS : non significatif

\* Loyer au 1<sup>er</sup> janvier de l'année (n) des emménagements, relocations, ou premières locations constatées au cours de l'année (n-1)

\*\* Moins de 50 observations

## I.4. La dispersion des loyers

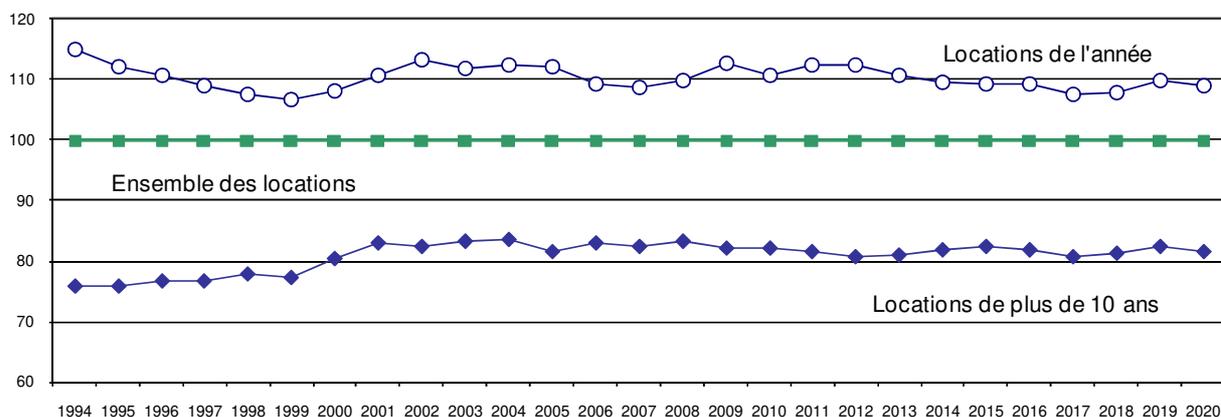
Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années 90, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) oscille depuis 2006 entre 32 et 39 % à Paris et entre 23 et 33 % en petite couronne. Elle se situe à 32-34 % à Paris depuis sept ans. En petite couronne, après trois ans à 23-24 %, la dispersion est remontée à 25,5 % en 2020.

Début 2020 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur respectivement de 9 et 11 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne. Cette valeur plus élevée en petite couronne traduit à la fois la tension dans ce périmètre mais aussi l'effet modérateur additionnel de l'arrêté d'encadrement des loyers en vigueur dans la capitale.

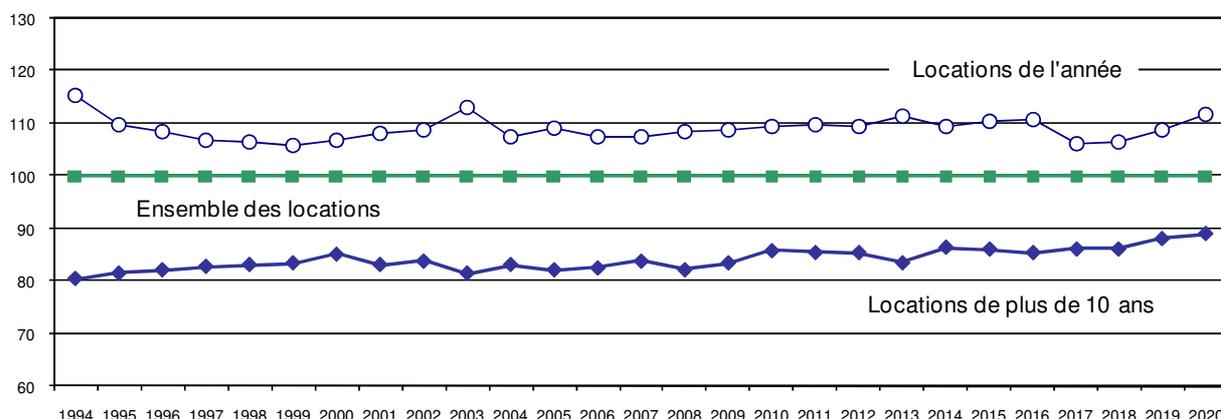
Par ailleurs le loyer des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 19 % en dessous de l'ensemble à Paris et 11 % en petite couronne.

**Dispersion des loyers au 1<sup>er</sup> 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. 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 m<sup>2</sup>, alors que les locataires de plus de 10 ans occupent plus fréquemment des grands logements dont le loyer au m<sup>2</sup> est moins élevé.

## II - LES BAUX EN COURS EN 2019

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 1,3 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2018 à 45 % à la hausse d'ensemble (0,8 point sur 1,7) contre une contribution de 40 % en 2018, en raison de la remontée des indices IRL (+ 1,5 % sur la période contre + 1,2 % l'année précédente).

Tableau n° 7. :

**Evolution en 2019 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
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	0,3	27,8	64,4	7,5	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	57	49	52	51	50
Loyer au 1/1/2019 (€/m <sup>2</sup> )	17,6	22,5	23,5	22,6	23,1
Loyer au 1/1/2020 (€/m <sup>2</sup> )	18,2	22,4	23,8	23,9	23,4
Evolution (%)	+3,6	-0,1	+1,5	+6,0	+1,4
<i>Rappel : effectif en 2018 (%)</i>	<i>0,8</i>	<i>28,4</i>	<i>59,5</i>	<i>11,3</i>	<i>100,0</i>
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	0,2	38,8	53,8	7,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	61	53	55	51	54
Loyer au 1/1/2019 (€/m <sup>2</sup> )	17,6	16,3	17,0	16,4	16,7
Loyer au 1/1/2020 (€/m <sup>2</sup> )	18,2	16,3	17,3	17,4	16,9
Evolution (%)	+3,5	0,0	+1,5	+6,4	+1,2
<i>Rappel : effectif en 2018 (%)</i>	<i>0,3</i>	<i>41,0</i>	<i>48,7</i>	<i>10,0</i>	<i>100,0</i>
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Effectif (%)	-	59,6	31,1	9,3	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	-	55	62	51	57
Loyer au 1/1/2019 (€/m <sup>2</sup> )	-	13,7	15,0	13,7	14,1
Loyer au 1/1/2020 (€/m <sup>2</sup> )	-	13,6	15,2	14,5	14,3
Evolution (%)	-	-0,1	+1,4	+5,6	+0,9
<i>Rappel : effectif en 2018 (%)</i>	<i>-</i>	<i>63,2</i>	<i>28,8</i>	<i>8,0</i>	<i>100,0</i>
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	0,2	39,8	52,2	7,8	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	59	53	55	51	54
Loyer au 1/1/2019 (€/m <sup>2</sup> )	17,6	16,8	19,4	17,8	18,3
Loyer au 1/1/2020 (€/m <sup>2</sup> )	18,2	16,7	19,7	18,9	18,5
Evolution (%)	+3,6	-0,1	+1,5	+6,0	+1,3
<i>Rappel : effectif en 2018 (%)</i>	<i>0,4</i>	<i>41,8</i>	<i>47,8</i>	<i>10,0</i>	<i>100,0</i>

\* 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 2019, plus de la moitié des bailleurs (52 %) ont appliqué une simple indexation sur l'IRL en cours de bail et 40 % 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 six baux en cours sur dix, qu'en petite couronne (39 %) ou Paris (28 %). L'application de l'IRL est en effet plus systématique dans la capitale, où les biens sont plus souvent gérés par des professionnels.

## ***II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour 8 % des baux en cours***

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c qui concernent 0,2 % des baux en cours (0,3 % à Paris et 0,2 % 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 3,5 % en petite couronne, pour un IRL moyen de 1,5 %.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 8 % des baux en cours en 2019, en augmentation de 6 % contre 3,7 % en 2018.

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.

D'autres cas peuvent conduire à des hausses supérieures à l'IRL : travaux, ajout d'une annexe (cave...), colocation, retour au loyer initial après baisse temporaire liée à des difficultés financières du locataire (chômage...).

### III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2019

En 2019, 188 000 baux (70 000 à Paris, 81 000 en petite couronne et 37 000 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés ou reconduits tacitement dans l'agglomération parisienne, soit 18 % 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 + 1,4 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 15 % en 2019.

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

- 22,5 €/m<sup>2</sup> avant expiration début 2019 à 22,8 €/m<sup>2</sup> après expiration fin 2019 à Paris,
- de 16,6 €/m<sup>2</sup> à 16,8 €/m<sup>2</sup> en petite couronne,
- de 14,0 €/m<sup>2</sup> à 14,2 €/m<sup>2</sup> 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	Autre renouvellement	Total
<b>PARIS</b>					
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
2019	1,1	25,7	65,4	7,8	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>					
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
2019	0,7	38,1	54,0	7,2	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>					
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
2019	-	57,0	29,0	14,0	100,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
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
2019	0,7	37,2	53,3	8,8	100,0

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

En 2019, ce sont 65 % des baux à Paris, 54 % en petite couronne et 29 % 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, bien qu'un peu moins qu'en 2018. Leur part a presque doublé entre 2013 (19,5 %) et 2019 (37,2 %). Ce phénomène est particulièrement marqué à Paris (de 9,9 % à 25,7 %).

Tableau n° 9. :

**Evolution en 2019 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**	Autre renouvellement	Ensemble
<b>PARIS</b>	***				
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	ND	52	53	58	54
Loyer au 1/1/2019 (€/m <sup>2</sup> )	16,0	21,8	23,2	20,5	22,5
Loyer au 1/1/2020 (€/m <sup>2</sup> )	17,6	21,7	23,5	21,6	22,8
Evolution (%)	+ 9,9	- 0,0	+ 1,5	+ 5,8	+ 1,5
<b>PETITE COURONNE</b>	***				
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	51	53	59	58	57
Loyer au 1/1/2019 (€/m <sup>2</sup> )	15,9	16,1	17,1	15,4	16,6
Loyer au 1/1/2020 (€/m <sup>2</sup> )	16,5	16,1	17,3	16,3	16,8
Evolution (%)	+ 3,5	0,0	+ 1,5	+ 6,0	+ 1,3
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )		60	62	58	60
Loyer au 1/1/2019 (€/m <sup>2</sup> )	-	13,6	15,0	13,5	14,0
Loyer au 1/1/2020 (€/m <sup>2</sup> )		13,6	15,2	14,4	14,2
Evolution (%)		0,0	+ 1,4	+ 6,7	+ 1,3
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE ***</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	81	55	57	58	56
Loyer au 1/1/2019 (€/m <sup>2</sup> )	16,0	16,7	19,5	16,5	18,1
Loyer au 1/1/2020 (€/m <sup>2</sup> )	17,3	16,6	19,7	17,5	18,4
Evolution (%)	+ 8,2	- 0,0	+ 1,5	+ 6,1	+ 1,4

\* 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.

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

ND : non diffusé, non significatif

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

Cette procédure a été utilisée en 2019 dans 0,7 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle est un peu plus fréquente à Paris : 1,1 % des expirations de baux soit environ 750 logements.

Elle est 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 <sup>(1)</sup>	
	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux
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
2019	750**	1,1	566**	0,7

(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).

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

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2019 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 2016 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi environ 1 300 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2019, pour un total de 2 650 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2019).

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 9,9 % en 2019 à Paris et de 3,5 % 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 6 % 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.

En 2019 la part de ces baux, à 8,8 %, est en léger retrait par rapport à 2018 (9,6 %).

Ces cas sont plus fréquents en grande couronne (14 %) qu'à Paris (8 %) et en petite couronne (7 %).

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 6,1 % en 2019 contre 4 % en 2018 :

- 5,8 % en moyenne à Paris,
- 6,0 % en petite couronne,
- 6,7 % en grande couronne.

## CONCLUSION

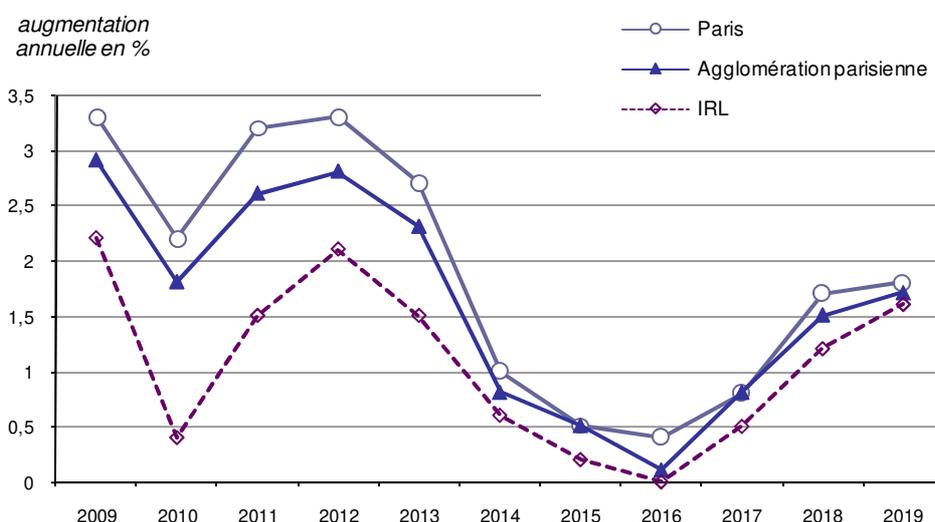
L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2019 est, à + 1,7 %, en légère reprise sur 2018 (+ 1,5 %) et légèrement supérieure à celle de l'indice des prix (+ 1,5 %).

Au cours de l'année 2019, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 1,8 % à Paris et 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 2019 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 poursuite des hausses de loyer lors des emménagements.

Depuis six 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. Il faut y voir un effet des décrets annuels de limitation de la hausse en cas de relocation, et pour Paris, des arrêtés d'encadrement.

### Evolution des loyers du secteur libre depuis 2009

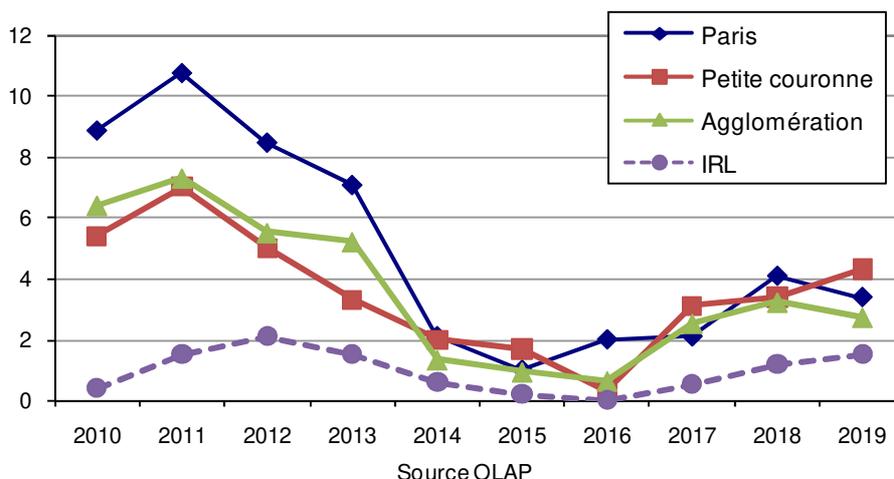


La hausse des loyers des nouveaux emménagés (relocations et nouvelles locations) reste supérieure à l'IRL, bien que de façon différenciée, dans les trois zones de l'agglomération (Paris, petite couronne et grande couronne), traduisant la tension persistante sur ce territoire.

La hausse atteint ainsi 3,4 % à Paris, 4,3 % en petite couronne et 2,7 % en grande couronne.

Si ce supplément de hausse peut en partie être attribué à la réalisation de gros travaux avant relocation, qui a concerné en 2019 16 % des logements (contre 9 % en 2018) et dont le loyer a augmenté en moyenne de 15 %, ces résultats traduisent aussi la tension latente sur le marché locatif privé et cela jusqu'aux confins de l'agglomération. Ainsi près d'un logement sur trois s'est reloué en 2019 avec une hausse supérieure à l'IRL sans justification légale : + 6,8 %.

### 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 1,3 %, légèrement inférieure à celle de l'IRL (1,5 %).

La hausse globale de 2019 se traduit en moyenne par 17 € de plus de loyer mensuel hors charges : 21 € à Paris, 16 € en petite couronne et 12 € 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 2019 et environ 3 000 logements.

#### **Pour 2020**

L'environnement législatif et réglementaire est inchangé concernant le décret annuel limitant la hausse dans l'agglomération (nouveau décret pour application au 1<sup>er</sup> août 2020). 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<sup>er</sup> juillet 2019. Même si ce dispositif est étendu à d'autres territoires de l'agglomération, ce qui n'est pas le cas à la date de rédaction de ce rapport, avant fin 2020, il n'aura que peu d'incidence sur les évolutions globales en dehors de Paris.

Par ailleurs les hausses de l'IRL sont de moins en moins fortes sur les 3 premiers trimestres de 2020 et vont entraîner une moindre hausse mécanique généralisée des loyers.

Enfin les incertitudes liées aux conséquences économiques de la crise sanitaire sur les loyers du parc privé ne sont pas quantifiables mais il est possible d'avancer les effets possibles suivants :

- Moindre pouvoir d'achat des ménages locataires ou candidats locataires (pour cause de chômage partiel, voire de licenciement), freinant les bailleurs lors des relocations,
- Moindre attractivité de la région pour les jeunes actifs face à des entreprises moins enclines à embaucher.

Ces éléments vont dans le sens d'une modération voire d'une baisse des loyers de relocation mais aussi le cas échéant de celui des locataires stables.

Tous ces facteurs pourraient entraîner une moindre augmentation des loyers en 2020.

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 devrait être moins fortement sollicité, sans que cette potentielle baisse de la demande nouvelle, qui s'ajoute aux besoins de changement des ménages en place dans l'accomplissement de leur parcours résidentiel, permette d'atteindre l'équilibre entre l'offre et la demande.

Même moins soutenue, cette demande intervient en effet 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.

Il est par ailleurs difficile de tirer les conséquences du quasi arrêt des mises en location pendant la période de confinement sur la mobilité des candidats locataires.

On ne peut enfin exclure à moyen terme une augmentation de l'offre dans le centre de l'agglomération et tout particulièrement dans la capitale par transformation de bureaux en logement (développement du télétravail, bureaux haussmanniens difficiles à restructurer...) et retour de certains logements « Airbnb » au locatif privé.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2020 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 hausse plus modérée depuis le début de l'année (0,66 % à 0,95 % pour les trois premiers trimestres). Ainsi l'évolution moyenne du loyer des locataires stables en 2020 devrait être inférieure à 1 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juin 2019, dont la reconduction est effective en juillet 2020, limitera les hausses de loyer en cas de relocation, sans exclure à Paris un effet additionnel de l'encadrement en niveau, et, dans un contexte économique dégradé, il est peu vraisemblable que les loyers de marché augmentent de façon généralisée.

## 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 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020
<b>PARIS</b>													
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6	22,1	22,3	22,7	22,8	22,9	23,3	23,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1	18,4	18,6	18,4	18,6	19,2	19,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8	+ 7,6	+ 9,7	+ 8,8
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6	+ 32,7	+ 33,3	+ 25,6
<b>PETITE COURONNE<sup>(1)</sup></b>													
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9	16,1	16,5	16,5	16,6	16,7	16,9	17,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9	14,2	14,1	14,3	14,4	14,9	15,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2	+ 7,0	+ 9,0	+ 11,4
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2	+ 24,1	+ 23,6	+ 25,6
<b>GRANDE COURONNE</b>													
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2	13,4	13,7	13,9	13,7	13,8	13,8	14,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9	11,3	11,6	11,6	11,5	11,5	11,8	12,9
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0	+ 7,4	+ 5,9	+ 4,6
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3	+ 28,7	+ 24,5	+ 17,2

(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).

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

**Tableau n° 12. :**  
**Facteurs d'évolution des loyers en 2019, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	2019						2018 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2019 (€/m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2020 (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement	19,5	44	24,9	25,8	+ 3,4	0,6	19,5	+ 4,1	0,8
Hausse article 17c*	0,4	80	16,6	17,8	+ 0,8	0,0	0,5	+ 3,7	0,0
Indexation selon IRL	52,1	52	23,4	23,8	+ 1,5	0,8	43	+ 1,2	0,5
Autre hausse	6 ,1	53	22,0	23,3	+ 5,9	0,4	13,2	+ 2,9	0,4
Sans évolution	21,1	50	22,2	22,2	0,0	0,0	23,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,8	52	24,4	23,5	- 3,4	0,0	0,5	- 3,9	0,0
Ensemble	100,0	50	23,3	23,7	+ 1,8	1,8	100	+ 1,7	1,7
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement	19,8	41	18,4	19,2	+4,3	0,7	20,0	+ 3,4	0,7
Hausse article 17c*	0,3	56	16,8	17,4	+ 3,5	0,0	0,2	+ 4,2	0,0
Indexation selon IRL	43,2	56	17,0	17,3	+ 1,5	0,7	35,1	+ 1,2	0,4
Autre hausse	5,7	53	16,1	17,1	+ 6,3	0,4	12,6	+ 2,9	0,4
Sans évolution	30,4	53	16,2	16,2	0,0	0,0	31,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,6	52	17,7	17,3	-2,4	0,0	0,4	- 3,6	0,0
Ensemble	100,0	52	16,9	17,2	+ 1,8	1,8	100	+ 1,5	1,5
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement	27,2	56	14,8	15,2	+ 2,7	0,8	27,7	+ 3,2	0,9
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	22,4	62	15,0	15,2	+ 1,4	0,4	17,3	+ 1,2	0,2
Autre hausse	7,4	53	13,6	14,5	+ 5,9	0,4	9,0	+ 2,7	0,2
Sans évolution	42,5	56	13,7	13,7	0,0	0,0	45,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,5	39	16,2	15,1	-6,9	-0,1	0,5	- 4,3	0,0
Ensemble	100,0	57	14,3	14,5	+ 1,5	1,5	100	+ 1,3	1,3
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement	21,5	47	19,0	19,7	+ 3,5	0,7	21,7	+ 3,6	0,7
Hausse article 17c*	0,3	70	16,7	17,7	+ 6,1	0,0	0,3	+ 3,8	0,0
Indexation selon IRL	41,2	55	19,4	19,7	+ 1,5	0,7	33,6	+ 1,2	0,4
Autre hausse	6,3	53	17,4	18,5	+ 6,1	0,3	11,9	+ 2,9	0,4
Sans évolution	30,1	53	16,7	16,7	0,0	0,0	32,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,6	50	20,6	19,9	- 3,5	0,0	0,5	- 3,9	0,0
Ensemble	100,0	53	18,4	18,7	+ 1,7	1,7	100	+ 1,5	1,5

\* 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 nouvellement conclus en 2018. Ces résultats reposent sur un faible nombre d'observations et sont donc à interpréter avec précaution.

**Tableau n° 13. :**

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

<i>au 1/1/2020</i>	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces et plus</b>	<b>Ensemble</b>
<b>PARIS</b>				**		
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	23	42	63	98	ND	44
Loyer en €/m <sup>2</sup>	29,6	25,3	24,5	23,1	ND	25,7
Evolution (en %)*	+ 3,1	+ 3,8	+ 3,3	+ 5,7	ND	+ 2,9
<b>PETITE COURONNE</b>						
Surface moyenne	27	43	59	79	ND	41
Loyer en €/m <sup>2</sup>	22,1	19,1	17,1	14,9	ND	19,2
Evolution (en %)*	+ 4,0	+ 4,6	+ 4,1	+ 4,6	ND	+ 4,2
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Surface moyenne	29	47	62	86	ND	56
Loyer en €/m <sup>2</sup>	18,8	15,2	14,6	12,8	ND	15,1
Evolution (en %)*	+ 2,4	- 0,6	+ 3,2	+ 9,4	ND	+ 2,4
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Surface moyenne	26	44	62	87	128	47
Loyer en €/m <sup>2</sup>	23,8	20,0	17,6	16,1	19,7	19,6
Evolution (en %)*	+ 3,4	+ 3,1	+ 3,4	+ 3,2	+ 2,0	+ 3,2

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

\*\* Moins de 50 observations et au moins 30 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 1/1/2020</i>	<b>1 pièce</b>	<b>2 pièces</b>	<b>3 pièces</b>	<b>4 pièces</b>	<b>5 pièces et plus</b>	<b>Ensemble</b>
<b>PARIS</b>				**		
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	23	42	62	97	ND	44
Loyer en €/m <sup>2</sup>	29,7	25,4	24,7	23,3	ND	25,8
Evolution (en %)*	+ 3,9	+ 4,2	+ 3,9	+ 6,3	ND	+ 3,4
<b>PETITE COURONNE</b>						
Surface moyenne	27	43	60	79	ND	41
Loyer en €/m <sup>2</sup>	22,0	19,2	17,1	14,9	ND	19,2
Evolution (en %)*	+ 3,8	+ 4,9	+ 4,6	+ 4,6	ND	+4,3
<b>GRANDE COURONNE</b>	**					
Surface moyenne	29	47	63	86	ND	56
Loyer en €/m <sup>2</sup>	18,8	15,3	14,6	13,0	ND	15,2
Evolution (en %)*	+ 2,7	- 0,6	+ 3,3	+ 2,3	ND	+ 2,7
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Surface moyenne	26	44	62	87	128	47
Loyer en €/m <sup>2</sup>	23,8	20,1	17,7	16,2	19,7	19,7
Evolution (en %)*	+ 3,6	+ 3,4	+ 3,8	+ 4,3	+ 1,8	+ 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 et au moins 30 observations

ND non disponible, nombre insuffisant de données