

ÉVOLUTION EN 2020 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Juillet 2021

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2021, une enquête sur l'évolution en 2020 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. Les 11 893 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 3 973 enquêtes pour 375 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/94^e,
- 5 450 enquêtes pour 430 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/79^e,
- 2 470 enquêtes pour 270 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/109^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 2021 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 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^e semestre N+3, et avec Filocom.

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

- le parc de Paris est périodiquement revu à la baisse passant de 390 000 logements en 2015 à 375 000 en 2021,
- depuis 2017, les nombres de logements en petite et grande couronnes sont régulièrement revus à la hausse passant, de 2017 à 2021, respectivement de 400 000 à 430 000 et de 230 000 à 270 000,

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.

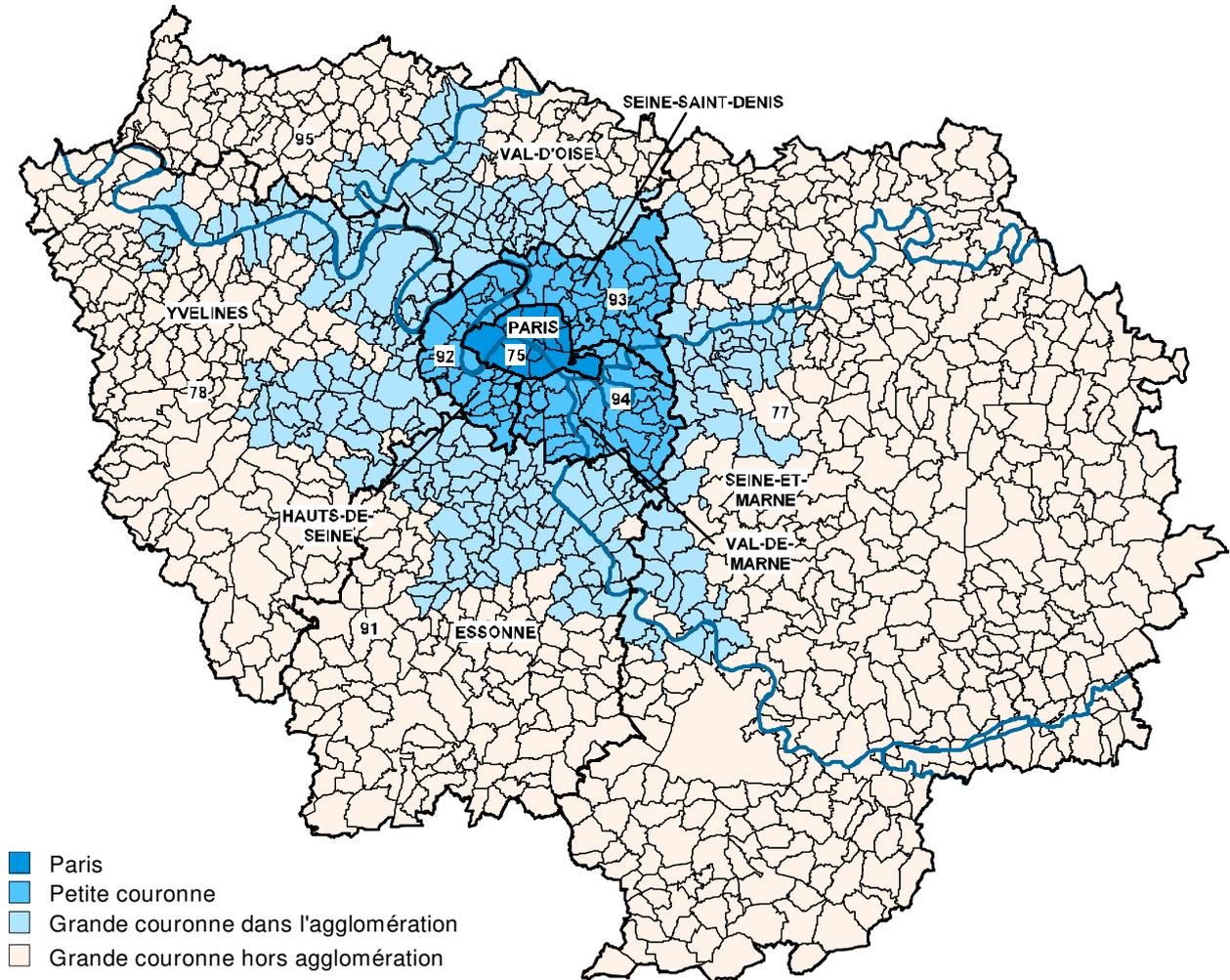
Les arrondis effectués à une seule décimale pour les valeurs indiquées dans les tableaux concernant les loyers en euros/m² ne permettent pas de reconstituer les pourcentages, hausses et évolutions figurant dans les tableaux, qui sont quant à eux évalués avec toute la précision résultant des données brutes.

Avertissement au lecteur – impact de la crise sanitaire en 2020 et 2021

Alors que le premier confinement (17 mars au 10 mai 2020) avait sensiblement réduit la collecte de 2020, les mesures de restrictions en vigueur en début d'année (couvre-feu essentiellement), n'ont que peu perturbé la collecte de 2021 qui a presque retrouvé son niveau d'avant crise.

Après une baisse d'environ 10 % du nombre d'enquêtes réalisées en 2020 par rapport à 2019, la progression est de près de 7 % en 2021.

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 2020 : + 1,2 %
2. Hausse proche de celle de l'IRL pour les locataires stables et de 3,1 % pour les locataires mobiles
 2. 1. Les locataires stables
 2. 2. Les emménagés de l'année

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2020 p 9

- I.1. Tension modérée mais persistante en 2020 dans l'ensemble de l'agglomération*
- I.2. La hausse des loyers de relocation stable par rapport à 2019*
- I.3. Une quasi absence de premières locations en 2020*
- I.4. La dispersion des loyers*

II - LES BAUX EN COURS EN 2020 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 9 % des baux en cours*

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2020 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. 10 % des renouvellements avec une hausse moyenne de 3 % sans signature d'un nouveau contrat*

CONCLUSION p 23

ANNEXES p 26

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2020 : + 1,2 %

Au cours de l'année 2020, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 1,2 % dans l'agglomération parisienne, avec, comme en 2018 et 2019, des évolutions proches sur les trois zones : 1,1 % à Paris, 1,4 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et 1,2 % dans la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale est en retrait sur 2019 (+ 1,7 %) et 2018 (+ 1,5 %), de façon plus marquée à Paris (+ 1,1 % contre + 1,8 % en 2019) que dans les deux couronnes de l'agglomération.

Elle résulte pour l'essentiel de la moindre progression des Indices de Référence des Loyers (IRL) en 2020 (+ 0,8 % en moyenne contre + 1,5 % en 2019 et + 1,2 % en 2018) accompagnée de la progression des loyers des nouveaux emménagés.

La hausse des loyers privés est ainsi, en 2020, supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ qui est resté stable sur la même période.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2021 est de 992 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 18,8 €/m².

Tableau n° 1. :
Evolution des loyers du parc privé en 2020 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	50	53	57	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2020				
en €	1 179	904	826	980
en €/m ²	23,7	17,2	14,5	18,6
Loyer mensuel moyen au 1/1/2021				
en €	1 192	916	836	992
en €/m ²	24,0	17,4	14,6	18,8
Evolution annuelle en 2020				
en %	+ 1,1	+ 1,4	+ 1,2	+ 1,2
en €/m ²	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,2
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2020)	+ 0,8	+ 0,8	+ 0,8	+ 0,8
Rappel : Evolution en 2019				
en %	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,5	+ 1,7
en €/m ²	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,3
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2019)	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,4	+ 1,5

* 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 2019 et décembre 2020.

Du 1^{er} janvier 2020 au 1^{er} janvier 2021, le loyer mensuel moyen hors charges augmente :

- à Paris : de 23,7 €/m² à 24,0 €/m²,
- en petite couronne : de 17,2 €/m² à 17,4 €/m²,
- en grande couronne : de 14,5 €/m² à 14,6 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 192 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 916 € pour 53 m² en petite couronne,
- 836 € pour 57 m² en grande couronne.

La hausse de loyer en 2020 a été en moyenne légèrement supérieure à celle de l'IRL et un peu moins élevée dans le centre de l'agglomération qu'en périphérie.

2. Hausse proche de celle de l'IRL pour les locataires stables et de 3,1 % pour les locataires mobiles

2.1. Les locataires stables

En 2020, 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 (62 % des cas) et, dans une moindre mesure, en petite couronne (51 %) alors qu'en grande couronne le loyer reste majoritairement inchangé voire baisse.

Les variations de l'IRL sont en baisse sur les quatre trimestres de 2020 par rapport à 2019 :

- + 1,20 % applicable du 1^{er} au 14 janvier,
- + 0,95 % du 15 janvier au 14 avril,
- + 0,92 % du 15 avril au 15 juillet,
- + 0,66 % du 16 juillet au 14 octobre,
- + 0,46 % du 15 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 2020, le loyer moyen des emménagés de l'année a progressé de 3,1 % sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse a été légèrement inférieure à celles de 2019 (+ 3,5 %) et 2018 (+ 3,6 %) dans un contexte d'IRL moins élevé. Elle reste en deçà des valeurs annuelles comprises entre 5 et 10 % de la période 2001-2013.

Contrairement aux années précédentes c'est à Paris que l'évolution est la plus faible : + 2,3 % contre + 4,4 % en petite couronne et + 2,8 % en grande couronne.

Une certaine modération à Paris...

La hausse à Paris est inférieure à celle de 2018 (+ 4,1 %) et 2019 (+ 3,4 %). On peut voir dans ce résultat l'effet modérateur de l'encadrement des loyers de nouveau appliqué depuis le 1^{er} juillet 2019², difficile à isoler cependant de l'effet de la crise sanitaire sur le marché de la location en particulier avec les moindres locations des étudiants.

L'évolution de ces sept 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.

... moins marquée en petite et grande couronnes

En petite couronne, on enregistre une hausse de 4,4 % (4,3 % en 2019), 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 continue d'être en hausse en 2020 (+ 2,8 %), proche des augmentations de 2019 (+ 2,7 %) et 2018 (+ 3,2 %).

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

Après la bonne tenue de l'économie francilienne en 2019, l'année 2020 a été marquée par les conséquences de la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19.

En raison de ses spécificités (activité et tourisme orientés à l'international, offre culturelle abondante, nombreux services aux entreprises...) la chute de l'activité a été en 2020 plus importante en Ile-de-France qu'en France où la baisse a atteint 8 %.

Cependant les mesures gouvernementales de soutien à l'économie et notamment le dispositif de chômage partiel ont permis de limiter l'impact sur l'emploi qui « ne s'est contracté que de 1,7 % » dans la région comme dans l'ensemble du pays.

Dans ce contexte, la location privée a encore enregistré en moyenne en 2020 des évolutions positives des loyers, accompagnées cependant d'une augmentation de la vacance et des délais de relocation tout particulièrement sur les petits logements, en raison de la raréfaction des étudiants et, potentiellement, de la remise sur le marché de certaines locations touristiques notamment dans la capitale.

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 2020 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2020						2019 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2020 (€/m²)	Loyer au 1/1/2021 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	20,5	45	25,5	26,0	+ 2,3	0,5	19,5	+ 3,4	0,6
Expiration du bail	17,5	51	22,9	23,1	+ 0,8	0,1	18,5	+ 1,5	0,3
Bail en cours	62,0	51	23,4	23,6	+ 0,9	0,5	62,0	+ 1,4	0,9
Ensemble	100,0	50	23,7	24,0	+ 1,1	1,1	100,0	+ 1,8	1,8
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,7	47	18,4	19,2	+ 4,4	0,9	19,8	+ 4,3	0,7
Expiration du bail	20,2	55	16,5	16,6	+ 0,6	0,1	19,0	+ 1,3	0,3
Bail en cours	60,1	53	17,1	17,2	+ 0,7	0,4	61,2	+ 1,2	0,8
Ensemble	100,0	53	17,2	17,4	+ 1,4	1,4	100,0	+ 1,8	1,8
GRANDE COURONNE									
Emménagement	27,4	56	15,5	15,9	+ 2,8	0,8	27,2	+ 2,7	0,8
Expiration du bail	14,5	62	13,8	13,9	+ 0,8	0,1	14,0	+ 1,3	0,2
Bail en cours	58,1	57	14,2	14,2	+ 0,5	0,3	58,8	+ 0,9	0,5
Ensemble	100,0	57	14,5	14,6	+ 1,2	1,2	100,0	+ 1,5	1,5
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,9	49	19,5	20,1	+ 3,1	0,7	21,5	+ 3,5	0,7
Expiration du bail	17,8	55	18,0	18,1	+ 0,7	0,1	17,6	+ 1,4	0,2
Bail en cours	60,3	53	18,5	18,6	+ 0,7	0,4	60,9	+ 1,3	0,8
Ensemble	100,0	53	18,6	18,8	+ 1,2	1,2	100,0	+ 1,7	1,7

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2020

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2020, 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 sept ans, freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2020 à un niveau bas à 21,9 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération (20,5 % à Paris et 19,7 % en petite couronne). Cependant, depuis 2013, la mobilité est supérieure au point bas de 2012 (20 %).

Au-delà du contexte de crise sanitaire peu favorable à la mobilité des ménages en 2020, cette faible part d'emménagements traduit le manque persistant de fluidité du marché locatif privé à Paris et en petite couronne.

Le loyer moyen des emménagés de 2020 est de 20,1 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2021.

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 ou gros travaux ; dans le second, le niveau des loyers a été fixé librement entre les parties, en respectant l'encadrement en niveau à Paris.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (26,0 €/m² à Paris, 19,2 €/m² en petite couronne, 15,9 €/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.

La dégressivité du loyer au m² avec la surface provient 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.

De plus, 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 avec le décret annuel pris depuis juillet 2012.

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 26 juillet 2019 et 30 juillet 2020

Tableau n° 3. :**Loyers moyens en janvier 2021 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2021</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	29,4	25,6	24,6	25,0	26,1**	26,0
Ensemble des logements	27,4	24,3	23,2	21,9	23,1	24,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	23,0	19,5	18,6	18,9	18,8	19,4
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	22,8	19,2	17,8	17,1	ND	19,2
Ensemble des logements	21,7	18,2	16,4	15,7	16,2	17,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,6	16,4	14,7	14,9	14,1	15,5
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	22,6	16,3	14,5	ND	ND	15,9
Ensemble des logements	19,9	15,8	13,6	13,2	13,8	14,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	17,8	15,5	12,4	11,8	11,9**	12,9
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	25,3	20,4	18,2	18,8	18,5	20,1
Ensemble des logements	23,7	19,8	17,5	16,8	17,7	18,8
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	20,9	17,3	15,2	15,5	15,5	16,2

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2020

** Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND : non diffusé

1.1. Tension modérée mais persistante en 2020 dans l'ensemble de l'agglomération

En 2020, la hausse des loyers des nouveaux emménagés a confirmé, en l'atténuant légèrement, la reprise amorcée en 2017 dans l'agglomération (+ 3,1 % après + 3,5 % en 2019 et + 3,6 % en 2018), très au dessus du point bas de 2016 qui a enregistré la plus faible hausse depuis 2001 (+ 0,6 %).

Comme en 2019, c'est en petite couronne que la hausse est la plus sensible avec + 4,4 % après + 4,3 % en 2019 alors que la grande couronne mais surtout Paris enregistrent une certaine modération avec respectivement + 2,8 % et + 2,3 %.

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 ses deux couronnes.

Il est en 2020 compris entre 1,5 % (Paris) et 3,6 % (petite couronne), la grande couronne occupant une position intermédiaire à 2,0 %. Ces écarts sont en légère augmentation sur ceux de 2019, ce qui peut s'expliquer par l'augmentation moins forte de l'IRL en 2020.

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, sensible malgré la conjoncture économique fortement dégradée par la crise sanitaire.

Les causes de l'insuffisance de l'offre 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 ;
- Et conjoncturelles :
 - Des retards et/ou annulations de programmes de logements neufs en raison de la crise sanitaire et des élections municipales dont le 2^e tour a été reporté en juin.
 - Le volume des transactions immobilières, en baisse de 12 % dans la région en 2020 (16 % à Paris) contre seulement 4 % au niveau national, a réduit la mobilité du parc locatif privé vers l'accession et donc libéré moins de logements locatifs.
 - La réinstauration de l'encadrement des loyers à Paris qui peut détourner certains investisseurs de la capitale.

1.2. La hausse des loyers de relocation stable par rapport à 2019

L'année 2020 enregistre une hausse des loyers de relocation similaire à celle de 2019 : 3,1 % contre 3,2 % mais avec un IRL aux variations plus faibles (0,8 % en moyenne en 2020 contre 1,5 % en 2019).

En 2020, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- + 2,3 % à Paris (le loyer passe de 25,5 €/m² à 26,0 €/m²),
- + 4,4 % en petite couronne (le loyer passe de 18,4 à 19,2 €/m²),
- + 2,8 % en grande couronne (le loyer passe de 15,5 €/m² à 16,0 €/m²).

Les loyers au m² initiaux des relocations de 2020 sont systématiquement supérieurs au loyer moyen de début 2020 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 sur la période 2003-2020 dans une fourchette de 54 à 70 % (63 % en 2020).

L'écart avec la petite couronne est moindre (35 % en 2020) 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		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	45	44	46	47	41	47	56	56	54
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	25,5	25,0	24,6	18,4	18,4	17,9	15,5	14,7	14,2
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	26,0	25,7	25,5	19,2	19,2	18,4	16,0	15,1	14,7
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	50	50	50	53	52	52	57	57	57
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	23,7	23,3	22,9	17,2	16,9	16,6	14,5	14,3	13,7
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	24,0	23,7	23,3	17,4	17,2	16,9	14,6	14,5	13,8
Ecart (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 7,4	+ 7,2	+ 7,2	+ 7,2	+ 8,9	+ 7,3	+ 7,3	+ 3,2	+ 3,8
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 9,8	+ 10,3	+ 11,1	+ 11,9	+ 13,5	+ 10,8	+ 10,3	+ 5,6	+ 7,4
- le loyer moyen en fin d'année	+ 8,6	+ 8,4	+ 9,3	+ 10,3	+ 11,5	+ 9,2	+ 9,0	+ 4,2	+ 6,0

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

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

Plus d'un logement sur deux reloué en 2020 avec une hausse supérieure à l'IRL...

Seulement 42 % des relocations se sont conclues avec une hausse au plus égale à l'IRL, en net retrait sur 2019 (51 %) et 2018 (68 %).

Une raison de cette situation est à rechercher dans la relative faiblesse des évolutions de l'IRL (0,8 % en moyenne en 2020).

... les baisses de loyer ne concernant que 10 % des relocations

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, sont moins fréquentes qu'en 2019 : 18 % contre 28 %.

En raison vraisemblablement de l'arrêté d'encadrement en vigueur dans la capitale, ce phénomène est plus fréquent à Paris (27 %) qu'en petite couronne (17 %) ou grande couronne (11 %).

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.

Quatre relocations sur dix 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 2020 (44 %) qu'en 2019 (33 %) soit le double du constat de la période 2016-2018 (21-23 %).

Les trois composantes de l'agglomération sont concernées. A Paris, la part des bailleurs recourant à ce type de hausse a été de 51 % contre 42 % en 2019, en petite couronne de 38 % contre 26 % et en grande couronne de 45 % contre 31 %.

Malgré une situation économique dégradée, la pénurie de l'offre 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 possibles en cours d'année avant la nouvelle échéance de bail.

La hausse pratiquée est de 5,8% en moyenne et plus élevée en petite couronne (7,4 %) qu'à Paris (4,7 %) et en grande couronne (6,0 %). Cette hausse est en retrait sur celles constatées en 2019 (6,8 %) et 2017 (9,3 %).

14 % des relocations conclues après des travaux importants

14 % des relocations se sont conclues en 2019 après la réalisation de gros travaux dans le logement contre 16 % en 2019 et 9 % en 2018. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (+ 10 %) mais inférieure à celles constatées entre 2017 et 2019 (15 à 17 %).

Depuis deux ans, les hausses par suite de travaux sont plus nombreuses (environ 15 % des relocations) que pendant la décennie précédente (entre 4 et 10 %).

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^{er} juillet 2017 pour les immeubles construits avant 1975 et le 1^{er} juillet 2018 pour les autres.

De plus, les futures contraintes sur les logements classés en G (interdiction de louer au 1^{er} janvier 2025) et en F (interdiction de louer au 1^{er} janvier 2028) ainsi que l'impossibilité de réviser certains loyers en cours de bail incitent certains bailleurs à réaliser des travaux de mise aux normes.

Alors qu'elle a fortement augmenté en banlieue, à Paris, la part des relocations après des travaux importants est, à 8 %, en dessous de 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 2020 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2020					2019 (rappel)		2018 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	15,4	46	27,5	25,7	- 6,8	12,8	- 7,4	9,5
Même loyer	11,6	40	26,9	26,9	0,0	6,7	0,0	12,1
Indexation IRL*	14,5	44	25,6	25,7	+ 0,4	27,7	+ 1,0	35,5
Autre hausse**	50,7	45	24,8	25,9	+ 4,7	42,0	+ 6,3	31,0
Travaux***	7,8	49	23,7	26,8	+ 13,2	10,8	+ 14,0	11,9
Ensemble des relocations	100,0	45	25,5	26,0	+ 2,3	100,0	+2,9	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	10,3	49	18,7	17,9	- 4,7	11,7	- 1,6	18,9
Même loyer	7,0	46	17,6	17,6	0,0	8,7	0,0	19,0
Indexation IRL*	17,6	46	17,2	17,2	+ 0,3	31,1	+ 0,1	32,0
Autre hausse**	38,5	46	18,1	19,5	+ 7,4	26,4	+ 8,2	21,1
Travaux***	26,6	50	19,7	21,1	+ 7,2	22,1	+ 9,7	8,9
Ensemble des relocations	100,0	47	18,4	19,2	+ 4,4	100,0	+ 4,2	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	2,5	97	18,8	15,9	- 15,6	39,5	- 9,0	4,5
Même loyer	8,4	52	16,9	16,9	0,0	5,8	0,0	21,4
Indexation IRL*	39,9	54	15,2	15,3	+ 0,2	9,4	+ 0,1	50,2
Autre hausse**	44,7	54	15,6	16,5	+ 6,0	30,6	+ 6,6	17,1
Travaux***	4,5	70	12,8	15,3	+ 19,3	14,7	+ 26,2	6,8
Ensemble des relocations	100,0	56	15,5	16,0	+ 2,8	100,0	+ 2,4	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	9,5	51	22,9	21,3	- 7,3	20,8	-7,2	11,3
Même loyer	9,0	45	20,9	20,9	0,0	7,2	0,0	17,6
Indexation IRL*	23,6	50	17,5	17,6	+ 0,3	23,1	+ 0,9	38,9
Autre hausse**	44,4	48	19,5	20,7	+ 5,8	32,7	+ 6,8	23,0
Travaux***	13,5	52	19,4	21,3	+ 9,7	16,2	+ 15,4	9,2
Ensemble des relocations	100,0	49	19,5	20,1	+ 3,1	100,0	+ 3,2	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

NB : les baisses de loyer et hausses travaux de grande couronne reposent sur un faible nombre d'observations

1.3. Une quasi absence de premières locations en 2020

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 : moins de 1 % en 2020 sur l'ensemble de l'agglomération.

Il n'est donc pas possible de donner cette année des résultats chiffrés sur ce segment de parc.

Cette quasi absence de premières locations identifiées en 2020 peut s'expliquer par la crise sanitaire qui a contrarié l'activité des professionnels et des bailleurs (visites impossibles...) et par un certain attentisme face à l'extension éventuelle de l'encadrement en dehors de Paris.

Tableau n° 6. :

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

	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021
PARIS											
Emménagés récents	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0
Dont relocations	22,6	23,2	23,9	24,1	24,3	24,7	24,5	24,6	25,5	25,7	26,0
Dont premières locations	22,8	25,4	23,9	26,1	26,3	27,3	24,9	25,5	27,6	27,9**	NS
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2
Dont relocations	16,7	17,0	17,6	17,5	18,3	18,2	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2
Dont premières locations	17,0	18,2	18,6	18,3	17,1	19,0	18,3	18,0	17,8	18,8**	NS
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9
Dont relocations	13,8	14,0	14,6	14,4	14,6	15,2	15,1	14,7	14,7	15,1	16,0
Dont premières locations	12,6	12,0	12,4	14,3	13,1	14,1	15,5	NS	NS	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)

** Moins de 50 observations

I.4. La dispersion des loyers

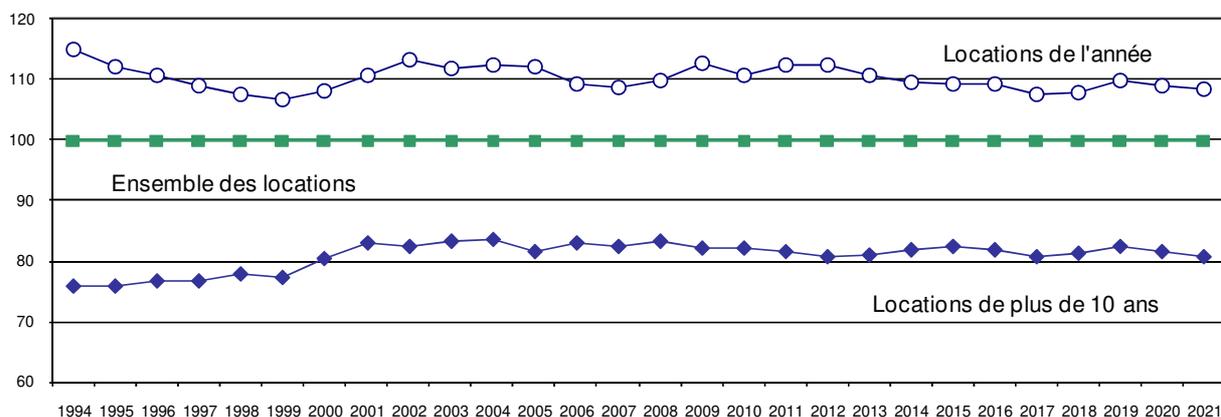
Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années 90, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) oscille depuis 2006 entre 32 et 39 % à Paris et entre 23 et 33 % en petite couronne. Sur les cinq dernières années, cet écart s'est réduit passant à 32-34 % à Paris et 23-26 % en petite couronne.

Début 2021 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur respectivement de 8 et 10 % 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.

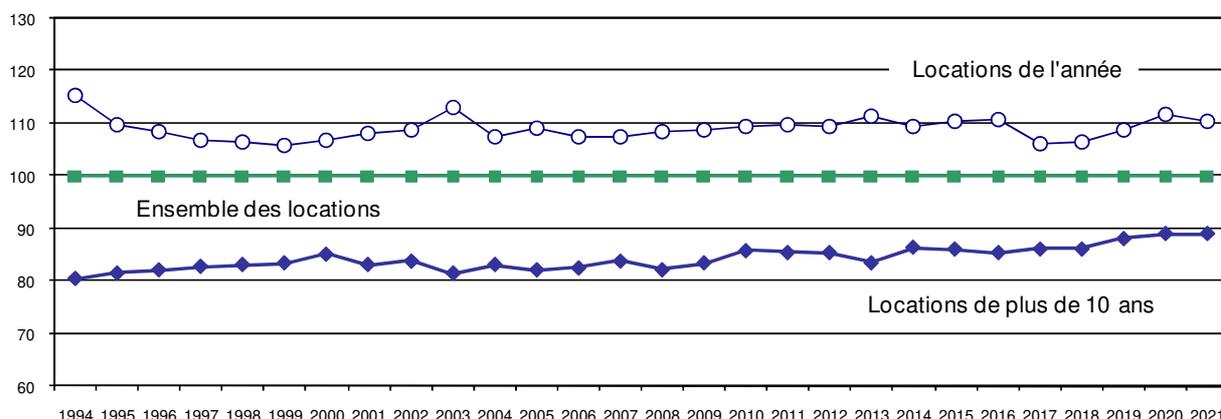
Par ailleurs le loyer des locataires présents depuis plus de dix ans se situe 19 % en dessous de l'ensemble à Paris et 11 % en petite couronne.

**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. 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 dont le loyer au m² est moins élevé.

II - LES BAUX EN COURS EN 2020

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

Avec une augmentation moyenne de 0,7 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2020 à 35 % à la hausse d'ensemble (0,4 point sur 1,2) contre une contribution de 45 % en 2019, en raison de la moindre hausse des indices IRL (+ 0,8 % sur la période contre + 1,5 % l'année précédente) et de la progression du loyer des nouveaux emménagés.

Tableau n° 7. :
Evolution en 2020 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 (%)	0,7	27,3	62,0	10,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	62	48	52	55	51
Loyer au 1/1/2020 (€/m ²)	18,1	23,1	23,9	21,9	23,4
Loyer au 1/1/2021 (€/m ²)	18,7	23,1	24,0	22,6	23,6
Evolution (%)	+ 3,5	0,0	+ 0,8	+ 3,1	+ 0,9
<i>Rappel : effectif en 2019 (%)</i>	<i>0,3</i>	<i>27,8</i>	<i>64,4</i>	<i>7,5</i>	<i>100,0</i>
PETITE COURONNE					
	Moins de 10 obs				
Effectif (%)	0,1	39,9	51,7	8,3	100,0
Surface moyenne (m ²)	57	52	54	53	53
Loyer au 1/1/2020 (€/m ²)	13,3	16,9	17,3	16,6	17,1
Loyer au 1/1/2021 (€/m ²)	13,8	16,9	17,4	17,1	17,2
Evolution (%)	+ 3,8	0,0	+ 0,8	+ 2,8	+ 0,7
<i>Rappel : effectif en 2019 (%)</i>	<i>0,2</i>	<i>38,8</i>	<i>53,8</i>	<i>7,2</i>	<i>100,0</i>
GRANDE COURONNE					

Effectif (%)	-	62,9	30,1	7,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	-	56	59	57	57
Loyer au 1/1/2020 (€/m ²)	-	13,7	15,3	13,6	14,2
Loyer au 1/1/2021 (€/m ²)	-	13,7	15,4	14,0	14,2
Evolution (%)	-	0,0	+ 0,8	+ 2,9	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2019 (%)</i>	<i>-</i>	<i>59,6</i>	<i>31,1</i>	<i>9,3</i>	<i>100,0</i>
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	0,3	40,9	50,2	8,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	61	53	54	54	53
Loyer au 1/1/2020 (€/m ²)	17,2	17,0	19,7	18,2	18,5
Loyer au 1/1/2021 (€/m ²)	17,8	17,0	19,9	18,8	18,6
Evolution (%)	+ 3,5	0,0	+ 0,8	+ 3,0	+ 0,7
<i>Rappel : effectif en 2019 (%)</i>	<i>0,2</i>	<i>39,8</i>	<i>52,2</i>	<i>7,8</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 2020, la moitié des bailleurs (50 %) ont appliqué une simple indexation sur l'IRL en cours de bail et 41 % 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 plus de six baux en cours sur dix, qu'en petite couronne (40 %) ou Paris (27 %). 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 9 % des baux en cours

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c qui concernent 0,3 % des baux en cours (0,7 % à Paris et 0,1 % 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 3,5 % à Paris et de 3,8 % en petite couronne, pour un IRL moyen de 0,8 %.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 9 % des baux en cours en 2020, stable par rapport à 2019 (8 %).

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 que sur l'année en cours depuis mars 2015, soit au plus deux IRL dans l'année.

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 2020

En 2020, 191 000 baux (65 500 à Paris, 86 500 en petite couronne et 39 000 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 + 0,7 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 11 % en 2020, en baisse par rapport à 2019 (15 %).

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

- 22,9 €/m² avant expiration début 2020 à 23,1 €/m² après expiration fin 2020 à Paris,
- de 16,5 €/m² à 16,6 €/m² en petite couronne,
- de 13,8 €/m² à 13,9 €/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	Autre renouvellement	Total
PARIS					
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
2020	0,5	25,8	62,3	11,4	100,0
PETITE COURONNE					
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
2020	0,0	41,6	50,7	7,7	100,0
GRANDE COURONNE					
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
2020	-	55,6	30,5	13,9	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
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
2020	0,2	39,0	50,6	10,2	100,0

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

En 2020, ce sont 62 % des baux à Paris, 51 % en petite couronne et 30 % 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 doublé entre 2013 (19,5 %) et 2020 (39,0 %). Ce phénomène est particulièrement marqué à Paris (de 9,9 % à 25,8 %).

Tableau n° 9. :

Evolution en 2020 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
PARIS	***				
Surface moyenne (m ²)	29	48	53	50	51
Loyer au 1/1/2020 (€/m ²)	24,6	22,3	23,2	22,9	22,9
Loyer au 1/1/2021 (€/m ²)	25,0	22,3	23,4	23,5	23,1
Evolution (%)	+ 1,6	- 0,1	+ 0,8	+ 2,7	+ 0,8
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	ND	56	54	53	55
Loyer au 1/1/2020 (€/m ²)	ND	15,9	17,1	15,9	16,5
Loyer au 1/1/2021 (€/m ²)	ND	15,9	17,3	16,5	16,6
Evolution (%)	ND	- 0,2	+ 0,9	+ 3,4	+ 0,6
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	-	60	62	66	62
Loyer au 1/1/2020 (€/m ²)	-	13,1	14,5	14,7	13,8
Loyer au 1/1/2021 (€/m ²)	-	13,1	14,6	15,2	13,9
Evolution (%)	-	0,0	+ 0,8	+ 3,2	+ 0,8
AGGLOMERATION PARISIENNE ***					
Surface moyenne (m ²)	31	56	55	55	55
Loyer au 1/1/2020 (€/m ²)	24,3	16,3	19,2	17,9	18,0
Loyer au 1/1/2021 (€/m ²)	24,7	16,3	19,4	18,5	18,1
Evolution (%)	+ 1,6	- 0,1	+ 0,8	+ 3,0	+ 0,7

* 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 de plus en plus marginale

Cette procédure a été utilisée en 2020 dans 0,3 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle est un peu plus fréquente à Paris : 0,5 % des expirations de baux soit environ 300 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 et limité les possibilités de recours à cette procédure.

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
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
2020	302**	0,4	NS	0,0

(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

NS : non significatif

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2020 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 2017 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi environ 300 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2020, pour un total de 1 850 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2020).

III.3. 10 % des renouvellements avec une hausse moyenne de 3 % 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 2020 la part de ces baux, à 10,3 %, est légèrement supérieure à celle de 2019 (8,8 %) et proche de 2018 (9,6 %).

Ces cas sont plus fréquents en grande couronne (14 %) qu'à Paris (11 %) et en petite couronne (8 %).

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 3,0 % en 2020 contre 6,1 % en 2019 :

- 2,7 % en moyenne à Paris,
- 3,4 % en petite couronne,
- 3,2 % en grande couronne.

CONCLUSION

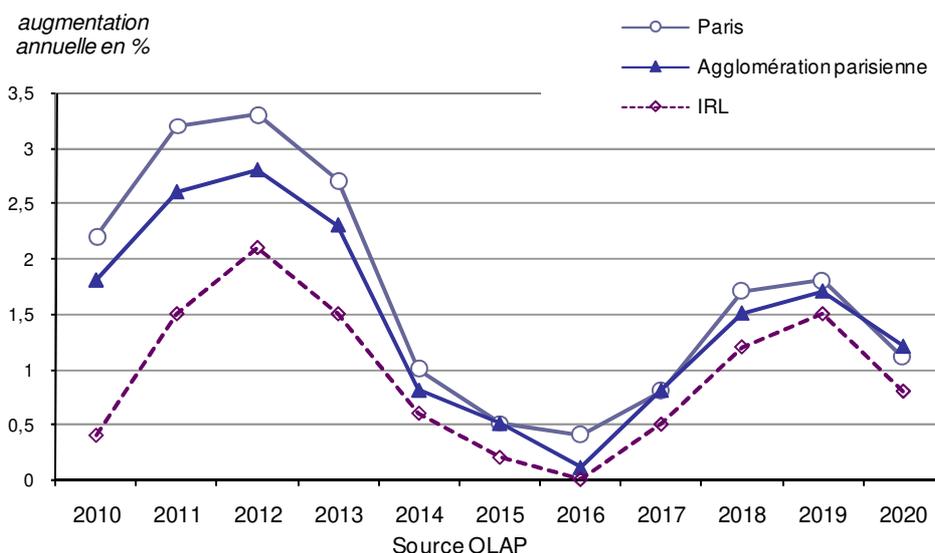
L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2020 est, à + 1,2 %, en retrait sur 2019 (+ 1,7 %) mais supérieure à celle de l'indice des prix (stable).

Au cours de l'année 2020, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 1,1 % à Paris, de 1,4 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 1,2 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution de 2020 résulte à la fois de la moindre hausse 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 sept ans on assiste cependant à une modération certaine de l'évolution des loyers dans l'agglomération, avec une quasi 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 non meublé depuis 2010

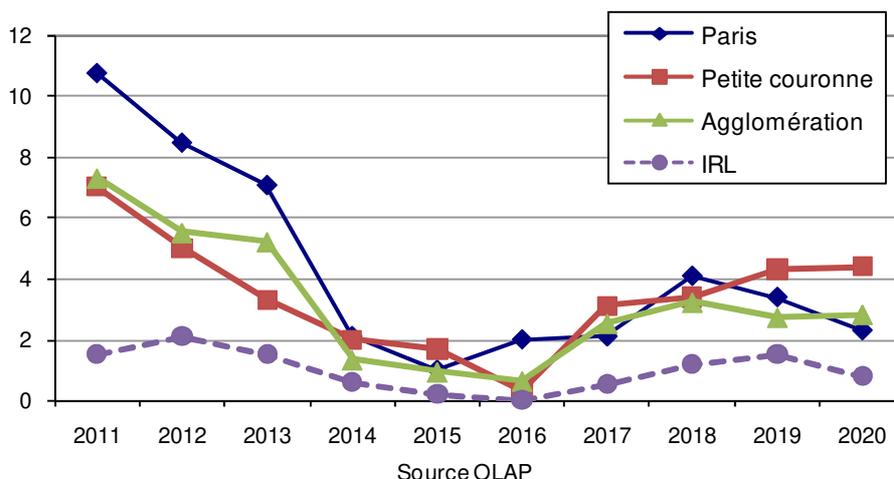


La hausse des loyers des nouveaux emménagés (relocations et nouvelles locations) reste supérieure à l'IRL, bien que de façon différenciée, dans les trois zones de l'agglomération (Paris, petite couronne et grande couronne), traduisant la tension persistante sur ce territoire.

La hausse atteint ainsi 2,3 % à Paris, 4,4 % en petite couronne et 2,8 % 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 2020 14 % des logements (contre 16 % en 2019) et dont le loyer a augmenté en moyenne de 10 %, ces résultats traduisent aussi la tension latente sur le marché locatif privé et cela jusqu'aux confins de l'agglomération. Ainsi plus de quatre logements sur dix se sont reloués en 2020 avec une hausse supérieure à l'IRL sans justification légale : + 5,8 %.

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 0,7 %, légèrement inférieure à celle de l'IRL (0,8 %).

La hausse globale de 2020 se traduit en moyenne par 12 € de plus de loyer mensuel hors charges : 13 € à Paris, 12 € 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 2020 et environ 1 850 logements.

Pour 2021

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 2021).

Il est complété, conformément à la possibilité offerte par la loi ELAN, par l'encadrement des loyers à Paris, où il est effectif depuis le 1^{er} juillet 2019 et dans l'EPT de Plaine Commune depuis le 1^{er} juin 2021. Ce dispositif doit être étendu à l'EPT Est Ensemble avant fin 2021 mais il n'aura que peu d'incidence sur les évolutions globales de l'année sur ce territoire.

Par ailleurs les hausses de l'IRL sont moins fortes sur les 3 premiers trimestres de 2021 qu'en 2020, malgré une légère reprise au 3^e trimestre, 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,
- Aspiration à plus d'espace liée au développement du télétravail, entraînant des déménagements en dehors du centre de l'agglomération,
- Moins d'étudiants, une part non négligeable des cours se déroulant à distance.

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, qui vont dans le sens d'une réduction de la demande, devraient entraîner une moindre augmentation des loyers en 2021.

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.

Il est par ailleurs difficile d'évaluer la part effective des déménagements hors région des ménages souhaitant quitter la région suite au confinement strict de 2020 et au développement du télétravail, et donc la mise sur le marché de logements anciens en accession comme en location.

Même moins soutenue, cette 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, moins dynamique en 2021, malgré le succès du dispositif Pinel, les livraisons n'intervenant cependant que 18 mois en moyenne après les mises en chantier.

On ne peut enfin exclure à moyen terme une réduction de la demande et/ou une augmentation de l'offre dans le centre de l'agglomération, et tout particulièrement dans la capitale, (développement du télétravail, moins de cadres en mobilité...) et le retour dans le locatif privé de certains logements en location saisonnière, ces facteurs contribuant à un certain rééquilibrage du marché.

C'est malgré tout une offre locative vraisemblablement insuffisante qui sera encore proposée en 2021 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 (0,09 % à 0,42 % pour les trois premiers trimestres). Ainsi l'évolution moyenne du loyer des locataires stables en 2021 devrait être inférieure à 0,5 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2020, dont la reconduction est effective en août, limitera les hausses de loyer en cas de relocation, sans exclure à Paris et dans l'EPT Plaine Commune 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 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m 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	26,0
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6	22,1	22,3	22,7	22,8	22,9	23,3	23,7	24,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1	18,4	18,6	18,4	18,6	19,2	19,3	19,4
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8	+ 7,6	+ 9,7	+ 8,8	+ 8,6
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6	+ 32,7	+ 33,3	+ 25,6	+ 34,3
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9	16,1	16,5	16,5	16,6	16,7	16,9	17,2	17,4
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9	14,2	14,1	14,3	14,4	14,9	15,3	15,5
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2	+ 7,0	+ 9,0	+ 11,4	+ 10,2
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2	+ 24,1	+ 23,6	+ 25,6	+ 23,8
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9
Ensemble des logements : loyer en €/m 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	14,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m 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	12,9
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0	+ 7,4	+ 5,9	+ 4,6	+ 8,9
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3	+ 28,7	+ 24,5	+ 17,2	+ 23,6

(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 2020, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2020						2019 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2020 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2021 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	20,5	45	25,5	26,0	+ 2,3	0,5	19,5	+ 3,4	0,6
Hausse article 17c*	0,5	57	18,6	19,3	+ 3,3	0,0	0,4	+ 0,8	0,0
Indexation selon IRL	49,4	52	23,7	23,9	+ 0,8	0,4	52,1	+ 1,5	0,8
Autre hausse	8,2	53	22,1	22,8	+ 3,0	0,2	6,1	+ 5,9	0,4
Sans évolution	21,3	48	23,0	23,0	0,0	0,0	21,1	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,1	NS	NS	NS	NS	0,0	0,8	- 3,4	0,0
Ensemble	100,0	50	23,7	24,0	+ 1,1	1,1	100,0	+ 1,8	1,8
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,7	47	18,4	19,2	+ 4,4	0,9	19,8	+4,3	0,7
Hausse article 17c*	0,1	59	13,9	14,3	+ 3,4	0,0	0,3	+ 3,5	0,0
Indexation selon IRL	41,2	54	17,2	17,4	+ 0,8	0,3	43,2	+ 1,5	0,7
Autre hausse	6,6	53	16,4	16,9	+ 2,9	0,2	5,7	+ 6,3	0,4
Sans évolution	32,3	53	16,6	16,6	0,0	0,0	30,4	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,1	NS	NS	NS	NS	0,0	0,6	-2,4	0,0
Ensemble	100,0	53	17,2	17,4	+ 1,4	1,4	100	+ 1,8	1,8
GRANDE COURONNE									
Emménagement	27,4	56	15,5	15,9	+ 2,8	0,8	27,2	+ 2,7	0,8
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	21,9	59	15,1	15,2	+ 0,8	0,2	22,4	+ 1,4	0,4
Autre hausse	6,1	60	14,0	14,4	+ 3,1	0,2	7,4	+ 5,9	0,4
Sans évolution	44,6	57	13,6	13,6	0,0	0,0	42,5	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	-	-	-	-	-	-	0,5	-6,9	-0,1
Ensemble	100,0	57	14,5	14,6	+ 1,2	1,2	100,0	+ 1,5	1,5
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,9	49	19,5	20,1	+ 3,1	0,7	21,5	+ 3,5	0,7
Hausse article 17c*	0,2	57	17,7	18,3	+ 3,3	0,0	0,3	+ 6,1	0,0
Indexation selon IRL	39,2	54	19,6	19,8	+ 0,8	0,3	41,2	+ 1,5	0,7
Autre hausse	7,1	54	18,1	18,7	+ 3,0	0,2	6,3	+ 6,1	0,3
Sans évolution	31,6	53	16,8	16,8	0,0	0,0	30,1	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	-	-	-	-	-	-	0,6	- 3,5	0,0
Ensemble	100,0	53	18,6	18,8	+ 1,2	1,2	100,0	+ 1,7	1,7

* 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. Ces résultats reposent sur un faible nombre d'observations et sont donc à interpréter avec précaution.

NS = non significatif

Tableau n° 13. :

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

<i>au 1/1/2021</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS					**	
Surface moyenne en m ²	24	42	63	89	140	45
Loyer en €/m ²	29,4	25,6	24,5	25,0	26,1	26,0
Evolution (en %)*	+ 1,8	+ 2,7	+ 3,7	+ 1,9	- 1,0	+ 2,3
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	44	61	82	ND	47
Loyer en €/m ²	22,8	19,2	17,8	17,1	ND	19,2
Evolution (en %)*	+ 3,9	+ 4,2	+ 4,4	+ 5,1	ND	+ 4,4
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	26	44	63	ND	ND	56
Loyer en €/m ²	22,6	16,4	14,5	ND	ND	16,0
Evolution (en %)*	+ 2,3	+ 2,4	+ 5,5	ND	ND	+ 2,8
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	43	62	84	127	49
Loyer en €/m ²	25,3	20,4	18,1	18,8	18,5	20,1
Evolution (en %)*	+ 2,6	+ 3,2	+ 4,5	+ 3,4	+ 0,3	+ 3,1

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

** Moins de 50 observations 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 1/1/2021</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS					**	
Surface moyenne en m ²	24	42	63	89	140	45
Loyer en €/m ²	29,4	25,6	24,6	25,0	26,1	26,0
Evolution (en %)*	+ 1,8	+ 2,7	+ 3,7	+ 1,9	- 1,0	+ 2,3
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	27	44	61	82	ND	47
Loyer en €/m ²	22,8	19,2	17,8	17,1	ND	19,2
Evolution (en %)*	+ 3,9	+ 4,2	+ 4,3	+ 5,1	ND	+ 4,4
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	26	44	63	ND	ND	56
Loyer en €/m ²	22,6	16,3	14,5	ND	ND	15,9
Evolution (en %)*	+ 2,3	+ 2,4	+ 5,5	ND	ND	+ 2,8
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	43	62	84	127	49
Loyer en €/m ²	25,3	20,4	18,2	18,8	18,5	20,1
Evolution (en %)*	+ 2,6	+ 3,2	+ 4,5	+ 3,4	+ 0,3	+ 3,1

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

** Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND non disponible, nombre insuffisant de données