

## ÉVOLUTION EN 2021 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Août 2022

### MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2022, une enquête sur l'évolution en 2021 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 11 590 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 4 049 enquêtes pour 370 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/91<sup>e</sup>,
- 5 149 enquêtes pour 440 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/85<sup>e</sup>,
- 2 392 enquêtes pour 280 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/117<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 2022 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 :

- le parc de Paris est périodiquement revu à la baisse passant de 390 000 logements en 2015 à 370 000 en 2022,
- depuis 2017, les nombres de logements en petite et grande couronnes sont régulièrement revus à la hausse passant, de 2017 à 2022, respectivement de 400 000 à 440 000 et de 230 000 à 280 000,

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.

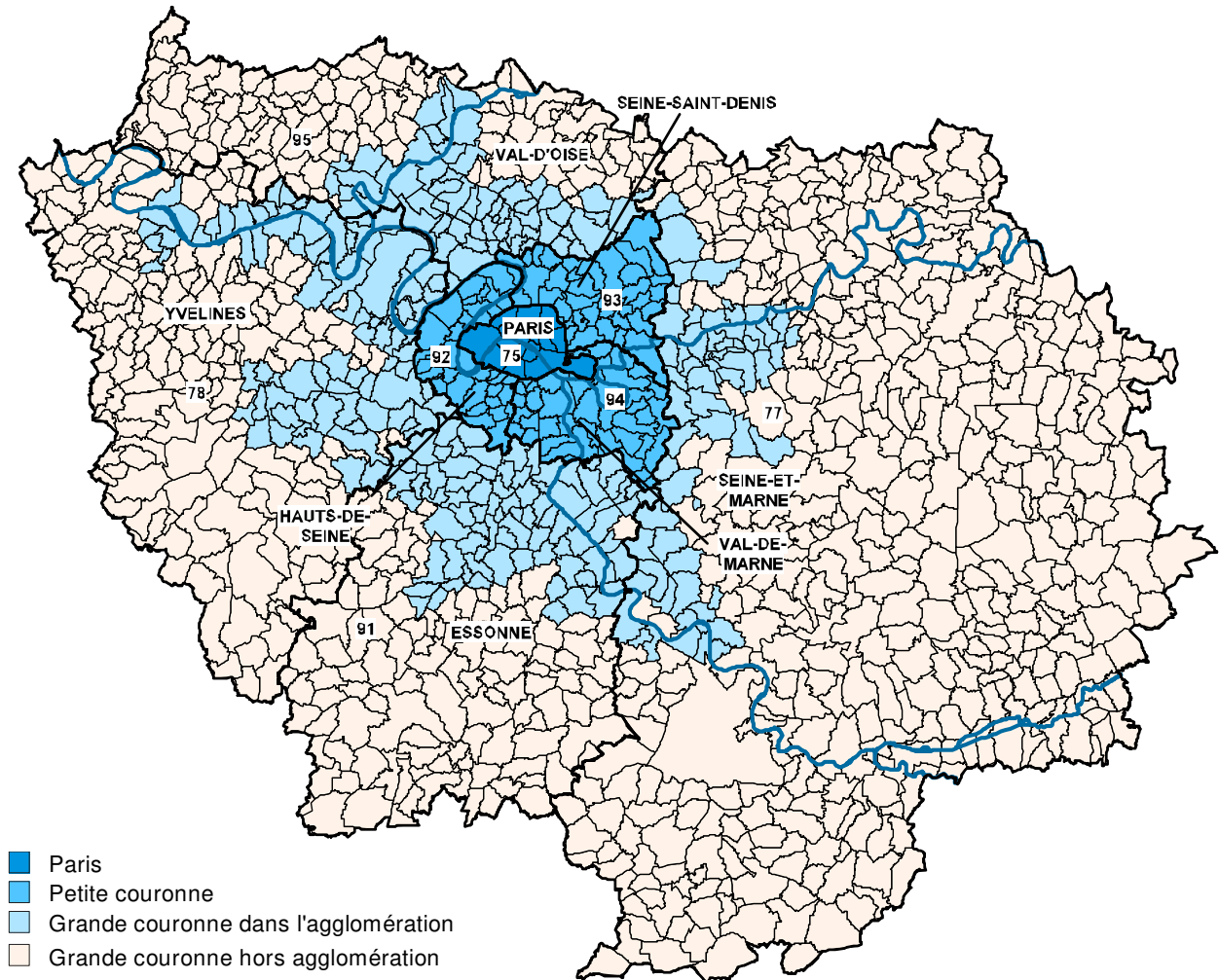
## **Résultats**

*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.*

### 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 2021 : + 0,8 %
2. Hausse proche de celle de l'IRL pour les locataires stables et de 1,9 % pour les locataires mobiles
  2. 1. Les locataires stables
  2. 2. Les emménagés de l'année

## **I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2021** p 9

- I.1. Tension modérée en 2021 dans l'ensemble de l'agglomération*
- I.2. La hausse des loyers de relocation en net retrait sur celle de 2020*
- I.3. Une quasi absence de premières locations en 2021*
- I.4. La dispersion des loyers*

## **II - LES BAUX EN COURS EN 2021** p 17

- II.1. Plus de neuf baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL*
- II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour 2,4 % des baux en cours*

## **III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2021** p 19

- III.1. Plus de 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. 2,4 % des renouvellements avec une hausse supérieure à l'IRL sans signature d'un nouveau contrat*

## **CONCLUSION** p 23

## **ANNEXES** p 26

# PRINCIPAUX RÉSULTATS

## 1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2021 : + 0,8 %

Au cours de l'année 2021, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 0,8 % dans l'agglomération parisienne, avec, comme depuis 2018, des évolutions proches sur les trois zones : 0,6 % à Paris, 0,9 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et dans la partie agglomérée de la grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale est en retrait sur 2020 (+ 1,2 %) et 2019 (+ 1,7 %), de façon plus marquée à Paris (+ 0,6 % contre + 1,1 % en 2020) 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 2021 (+ 0,4 % en moyenne contre + 0,8 % en 2020 et + 1,5 % en 2019) accompagnée de la progression des loyers des nouveaux emménagés.

La hausse des loyers privés est ainsi, en 2021 très inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation<sup>1</sup> qui s'établit à 2,8 %.

**Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2022 est de 1 002 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m<sup>2</sup>, soit 18,9 €/m<sup>2</sup>.**

**Tableau n° 1. :**  
**Evolution des loyers du parc privé en 2021 à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	50	53	57	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2021				
en €	1 191	924	847	995
en €/m <sup>2</sup>	23,9	17,5	14,8	18,8
Loyer mensuel moyen au 1/1/2022				
en €	1 198	932	854	1002
en €/m <sup>2</sup>	24,1	17,6	14,9	18,9
Evolution annuelle en 2021				
en %	+ 0,6	+ 0,9	+ 0,9	+ 0,8
en €/m <sup>2</sup>	+ 0,1	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,2
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2021)	+ 0,4	+ 0,4	+ 0,5	+ 0,4
Rappel : Evolution en 2020				
en %	+ 1,1	+ 1,4	+ 1,2	+ 1,2
en €/m <sup>2</sup>	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,2
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2020)	+ 0,8	+ 0,8	+ 0,8	+ 0,8

\* 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 2020 et 2021.

Du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le loyer mensuel moyen hors charges augmente :

- à Paris : de 23,9 €/m<sup>2</sup> à 24,1 €/m<sup>2</sup>,
- en petite couronne : de 17,5 €/m<sup>2</sup> à 17,6 €/m<sup>2</sup>,
- en grande couronne : de 14,8 €/m<sup>2</sup> à 14,9 €/m<sup>2</sup>.

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 198 € par mois pour 50 m<sup>2</sup> à Paris,
- 932 € pour 53 m<sup>2</sup> en petite couronne,
- 854 € pour 57 m<sup>2</sup> en grande couronne.

La hausse de loyer en 2021 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 1,9 % pour les locataires mobiles**

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

En 2021, 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 (77 % des cas) et, dans une moindre mesure, en petite couronne (69 %) alors qu'en grande couronne le loyer reste majoritairement inchangé voire baisse.

Les variations de l'IRL sur les quatre trimestres de 2021 sont faibles sur le 1<sup>er</sup> semestre et amorcent une remontée à partir de juillet, en lien avec l'accélération de la hausse des prix :

- + 0,46 % applicable du 1<sup>er</sup> au 17 janvier,
- + 0,20 % du 18 janvier au 14 avril,
- + 0,09 % du 15 avril au 12 juillet,
- + 0,42 % du 13 juillet au 14 octobre,
- + 0,83 % 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 2021, le loyer moyen des emménagés de l'année a progressé de 1,9 % sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse est en net retrait sur celles de 2018 à 2020 (respectivement 3,6 %, 3,5 % et 3,1 %) dans un contexte d'IRL moins élevé.

Comme en 2020 c'est à Paris que l'évolution est la plus faible : + 1,0 % contre + 2,9 % en petite couronne et + 1,8 % en grande couronne.

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

La modération de la hausse est plus marquée à Paris que dans l'ensemble de l'agglomération depuis deux ans (+ 2,3 % en 2020) alors qu'elle atteignait encore + 4,1 % en 2018. 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>, difficile à isoler cependant de l'effet de la crise sanitaire sur le marché de la location avec en particulier les moindres locations aux étudiants.

L'évolution de ces huit 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 plus élevée qu'à Paris mais en recul sur celles de 2020 (4,4 %) et 2019 (4,3 %).

La grande couronne affiche une valeur intermédiaire entre Paris et la petite couronne, en retrait là aussi sur les hausses des deux années précédentes (+ 2,8 % en 2020 et + 2,7 % en 2019).

En grande couronne, la hausse relevée lors des emménagements, généralement plus faible comparée à celle de la petite couronne 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 reprise de l'activité en Ile-de-France en 2021 à la sortie de la crise sanitaire a été moins vive qu'en France en raison des spécificités de la région capitale (activité et tourisme orientés à l'international, offre culturelle abondante, nombreux services aux entreprises...), ces mêmes raisons ayant provoqué en 2020 une chute de l'activité plus importante qu'en France.

Ainsi le niveau d'avant crise n'a été retrouvé qu'en toute fin d'année.

L'emploi salarié a toutefois progressé de 2,2 % en 2021, certes moins qu'au niveau national (+ 2,8 %).

Dans ce contexte, la location privée a enregistré en moyenne en 2021 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 classique de certaines locations touristiques notamment dans la capitale.

<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 2021 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2021						2020 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2021 (€/m²)	Loyer au 1/1/2022 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement	19,9	44	26,0	26,2	+ 1,0	0,2	20,5	+ 2,3	0,5
Expiration du bail	17,5	52	23,0	23,0	+ 0,4	0,1	17,5	+ 0,8	0,1
Bail en cours	62,6	51	23,7	23,8	+ 0,5	0,3	62,0	+ 0,9	0,5
Ensemble	100,0	50	23,9	24,1	+ 0,6	0,6	100,0	+ 1,1	1,1
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement	18,2	48	19,4	20,0	+ 2,9	0,5	19,7	+ 4,4	0,9
Expiration du bail	21,2	54	16,8	16,9	+ 0,4	0,1	20,2	+ 0,6	0,1
Bail en cours	60,6	54	17,2	17,3	+ 0,5	0,3	60,1	+ 0,7	0,4
Ensemble	100,0	53	17,5	17,6	+ 0,9	0,9	100,0	+ 1,4	1,4
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement	26,8	58	16,9	17,2	+ 1,8	0,6	27,4	+ 2,8	0,8
Expiration du bail	14,5	60	13,3	13,4	+ 0,3	0,0	14,5	+ 0,8	0,1
Bail en cours	58,7	57	14,1	14,2	+ 0,5	0,3	58,1	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	57	14,8	14,9	+ 0,9	0,9	100,0	+ 1,2	1,2
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement	21,0	50	20,3	20,7	+ 1,9	0,4	21,9	+ 3,1	0,7
Expiration du bail	18,2	55	18,0	18,0	+ 0,4	0,1	17,8	+ 0,7	0,1
Bail en cours	60,8	54	18,5	18,6	+ 0,5	0,3	60,3	+ 0,7	0,4
Ensemble	100,0	53	18,8	18,9	+ 0,8	0,8	100,0	+ 1,2	1,2



## I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2021

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2021, 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 huit ans, ainsi que les conséquences de la crise sanitaire (développement du télétravail...) freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2021 à un niveau bas à 21 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération (20 % à Paris et 18 % en petite couronne), sans toutefois atteindre le point bas de 2012 (20 %).

Au-delà du contexte de crise sanitaire peu favorable à la mobilité des ménages en 2021, 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 2021 est de 20,7 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne en janvier 2022.**

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

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (26,2 €/m<sup>2</sup> à Paris, 20,0 €/m<sup>2</sup> en petite couronne, 17,2 €/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.

La dégressivité du loyer au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 plus 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 30 juillet 2020 et 29 juin 2021

**Tableau n° 3. :****Loyers moyens en janvier 2022 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 1/1/2022</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*	29,6	26,1	24,3	24,3	26,5**	26,2
Ensemble des logements	27,5	24,7	22,9	22,0	23,3	24,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	23,0	19,8	18,6	19,0	19,4	19,6
<b>PETITE COURONNE</b>						
Emménagés récents*	21,6	20,0	18,8	19,5	ND	20,0
Ensemble des logements	21,6	18,4	16,8	15,7	16,9	17,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,6	17,0	14,5	14,3	13,7	15,5
<b>GRANDE COURONNE</b>						
Emménagés récents*	20,5**	17,1	15,5**	ND	ND	17,2
Ensemble des logements	19,8	16,1	13,8	12,7	15,3	14,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	17,1	15,4	12,1	10,5	11,0**	12,2
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Emménagés récents*	24,4	21,0	18,4	19,7	22,0	20,7
Ensemble des logements	23,7	20,0	17,6	16,6	18,4	18,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	20,5	17,6	15,1	14,5	17,8	16,0

\* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2021

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

ND : non diffusé

### ***1.1. Tension modérée en 2021 dans l'ensemble de l'agglomération***

En 2021, la hausse des loyers des nouveaux emménagés est, à 1,9 %, en net repli par rapport aux trois années précédentes (entre 3,1 % et 3,6 %) mais reste cependant très supérieure à la valeur moyenne de l'IRL (+ 0,4 %) et au point bas de 2016 qui a enregistré la plus faible hausse depuis 2001 (+ 0,6 %).

Comme en 2019 et 2020, c'est en petite couronne que la hausse est la plus sensible avec + 2,9 % après plus de 4 % en 2019 et 2020 alors que la grande couronne mais surtout Paris enregistrent une certaine modération avec respectivement + 1,8 % et + 1,0 %.

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 pour atteindre en 2020 1,5 % à Paris et 3,6 % en petite couronne, la grande couronne occupant une position intermédiaire à 2,0 %.

En 2021, cet écart s'est réduit : + 0,6 % à Paris, + 2,5 % en petite couronne et + 1,4 % en grande couronne.

Ces résultats traduisent 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, mais aussi les effets de sortie de crise de la région.

Mais ces hausses toujours supérieures à l'IRL illustrent aussi la tension sous-jacente du marché locatif privé dans un contexte d'insuffisance persistante de l'offre face à la demande, sensible malgré la situation économique encore impactée 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 hausse du coût et des délais de livraison des matériaux et matières premières, et d'une pénurie de main d'œuvre dans certains métiers ;
  - Le dynamisme du marché des transactions immobilières, malgré la légère baisse des prix constatée à Paris, porté en 2021 par les utilisateurs, a, dans le parc ancien, contribué à réduire le parc locatif en dégradant la rentabilité de l'investissement locatif, ce qui a favorisé le passage de certains biens en propriété occupante ;
  - L'encadrement des loyers à Paris et dans 18 communes de Seine-Saint Denis qui peut détourner certains investisseurs de ces communes.

## ***1.2. La hausse des loyers de relocation en net retrait sur celle de 2020***

L'année 2021 enregistre une hausse des loyers de relocation inférieure à celle de 2020 : 1,5 % contre 3,1 % mais avec un IRL aux variations plus faibles (0,4 % en moyenne en 2021 contre 0,8 % en 2020).

En 2021, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- + 0,9 % à Paris (le loyer passe de 25,9 €/m<sup>2</sup> à 26,2 €/m<sup>2</sup>),
- + 2,5 % en petite couronne (le loyer passe de 19,4 à 19,9 €/m<sup>2</sup>),
- + 1,3 % en grande couronne (le loyer passe de 16,9 €/m<sup>2</sup> à 17,1 €/m<sup>2</sup>).

Les loyers au m<sup>2</sup> initiaux des relocations de 2021 sont systématiquement supérieurs au loyer moyen de début 2021 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 2003-2021 dans une fourchette de 53 à 70 % (53 % en 2021).

L'écart avec la petite couronne est moindre (32 % en 2021) et a peu évolué dans le temps : 32 à 39 % depuis 2004.

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

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
<b>Relocations</b>									
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	44	45	44	47	47	41	58	56	56
Loyer du précédent locataire (€/m <sup>2</sup> )*	25,9	25,5	25,0	19,4	18,4	18,4	16,9	15,5	14,7
Loyer du nouveau locataire (€/m <sup>2</sup> )**	26,2	26,0	25,7	19,9	19,2	19,2	17,1	16,0	15,1
<b>Ensemble des logements</b> (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	50	50	50	53	53	52	57	57	57
Loyer moyen en début d'année (€/m <sup>2</sup> )	23,9	23,7	23,3	17,5	17,2	16,9	14,8	14,5	14,3
Loyer moyen en fin d'année (€/m <sup>2</sup> )	24,1	24,0	23,7	17,6	17,4	17,2	14,9	14,6	14,5
<b>Écarts (%)</b>									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 8,4	+ 7,4	+ 7,2	+ 11,2	+ 7,2	+ 8,9	+ 14,4	+ 7,3	+ 3,2
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 9,4	+ 9,8	+ 10,3	+ 14,0	+ 11,9	+ 13,5	+ 15,8	+10,3	+ 5,6
- le loyer moyen en fin d'année	+ 8,7	+ 8,6	+ 8,4	+ 12,9	+ 10,3	+ 11,5	+ 14,7	+ 9,0	+ 4,2

\* 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).

### ***Sept logements sur dix reloués en 2021 avec une hausse inférieure à l'IRL...***

42 % des relocations se sont conclues avec une hausse égale à l'IRL et 28 % sans hausse, voire avec une baisse de loyer.

Malgré la faiblesse des évolutions de l'IRL (0,4 % en moyenne en 2021), qui favorise généralement des évolutions supérieures à l'indice, la raison de cette situation peut être recherchée dans les séquelles de la crise sanitaire sur la reprise économique, avec notamment l'allongement des délais de relocation.

### ***... les baisses de loyer concernant 17 % des relocations***

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, sont plus fréquentes qu'en 2020 : 28 % contre 18 %.

En raison vraisemblablement de l'arrêté d'encadrement en vigueur dans la capitale mais aussi du désir des ménages de louer plus grand suite aux confinements, ce phénomène est près de deux fois plus fréquent à Paris (41 %) qu'en petite couronne (22 %) ou grande couronne (21 %).

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.

### ***Plus de deux 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 moins fréquentes en 2021 (23 %) qu'en 2020 (44 %) et 2019 (33 %) revenant au niveau 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 25 % contre 51 % en 2020, en petite couronne de 25 % contre 38 % et en grande couronne de 21 % contre 45 %.

L'activité économique non encore totalement revenue à son niveau d'avant crise explique sans doute en grande partie cette situation.

La hausse pratiquée est de 6,9% en moyenne et plus élevée à Paris (8,5 %) qu'en petite et grande couronnes (5,9 %).

### **7 % des relocations conclues après des travaux importants**

7 % des relocations se sont conclues en 2021 après la réalisation de gros travaux dans le logement contre 14 % en 2020. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (+ 16,4 %) et supérieure à celle constatée en (10 %).

Cette part reste particulièrement faible à Paris à moins de 7 % comme en 2020 (8 %), soit en dessous de sa fourchette de longue période : entre 10 à 13 % entre 2010 et 2019.

#### Rappel sur le réglementation concernant les logements locatifs privés

- 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.
- Interdiction de louer  
Pour les logements classés en G, au 1<sup>er</sup> janvier 2025  
Pour les logements classés en F au 1<sup>er</sup> janvier 2028
- Impossibilité de réviser certains loyers en cours de bail selon le classement du logement

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

Tableau n° 5.

Relocations en 2021 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Relocations de l'année 2021					2020 (rappel)		2019 (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	29,9	45	27,6	25,4	- 7,8	15,4	- 6,8	12,8
Même loyer	11,5	42	26,9	26,9	0,0	11,6	0,0	6,7
Indexation IRL*	27,4	45	25,3	25,4	+ 0,2	14,5	+ 0,4	27,7
Autre hausse**	24,6	39	25,3	27,4	+ 8,5	50,7	+ 4,7	42,0
Travaux***	6,6	63	23,0	27,3	+ 18,4	7,8	+ 13,2	10,8
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	44	25,9	26,2	+ 0,9	100,0	+ 2,3	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	12,8	49	21,0	20,3	- 3,5	10,3	- 4,7	11,7
Même loyer	9,1	46	18,9	18,9	0,0	7,0	0,0	8,7
Indexation IRL*	45,8	47	19,6	19,7	+ 0,4	17,6	+ 0,3	31,1
Autre hausse**	24,7	48	19,0	20,1	+ 5,9	38,5	+ 7,4	26,4
Travaux***	7,6	49	17,8	21,2	+ 19,4	26,6	+ 7,2	22,1
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	47	19,4	19,9	+ 2,5	100,0	+ 4,4	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>								
Baisse de loyer	9,1 (-)	55	20,4	19,5	- 4,7	2,5	- 15,6	39,5
Même loyer	12,4(+)	59	17,0	17,0	0,0	8,4	0,0	5,8
Indexation IRL*	51,5	60	16,1	16,1	+ 0,2	39,9	+ 0,2	9,4
Autre hausse**	21,0-	53	17,9	19,0	+ 5,9	44,7	+ 6,0	30,6
Travaux***	6,0-	57	15,3	16,6	+ 8,6	4,5	+ 19,3	14,7
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	58	16,9	17,1	+ 1,3	100,0	+ 2,8	100,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>								
Baisse de loyer	17,1	48	24,4	22,8	- 6,3	9,5	- 7,3	20,8
Même loyer	11,0	50	20,4	20,4	0,0	9,0	0,0	7,2
Indexation IRL*	41,7	52	19,0	19,1	+ 0,3	23,6	+ 0,3	23,1
Autre hausse**	23,5	46	20,4	21,8	+ 6,9	44,4	+ 5,8	32,7
Travaux***	6,7	56	18,9	22,0	+ 16,4	13,5	+ 9,7	16,2
<b>Ensemble des relocations</b>	100,0	50	20,3	20,6	+ 1,5	100,0	+ 3,1	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

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

(-) : moins de 30 observations (+) Moins de 50 observations et au moins 30 observations

### 1.3. Une quasi absence de premières locations en 2021

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 : 1,5 % en 2021 sur l'ensemble de l'agglomération contre moins de 1 % en 2020.

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 et 2021 peut s'expliquer par la crise sanitaire qui a contrarié l'activité des professionnels et des bailleurs et par un certain attentisme face à l'extension éventuelle de l'encadrement en dehors de Paris et l'évolution du marché face aux nouveaux modes de vie.

**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 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022
<b>PARIS</b>											
Emménagés récents	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2
Dont relocations	23,2	23,9	24,1	24,3	24,7	24,5	24,6	25,5	25,7	26,0	26,2
Dont premières locations	25,4	23,9	26,1	26,3	27,3	24,9	25,5	27,6	27,9**	NS	NS
<b>PETITE COURONNE</b>											
Emménagés récents	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0
Dont relocations	17,0	17,6	17,5	18,3	18,2	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	19,9
Dont premières locations	18,2	18,6	18,3	17,1	19,0	18,3	18,0	17,8	18,8**	NS	NS
<b>GRANDE COURONNE</b>											
Emménagés récents	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2
Dont relocations	14,0	14,6	14,4	14,6	15,2	15,1	14,7	14,7	15,1	16,0	17,1
Dont premières locations	12,0	12,4	14,3	13,1	14,1	15,5	NS	NS	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 selon l'ancienneté du locataire

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.

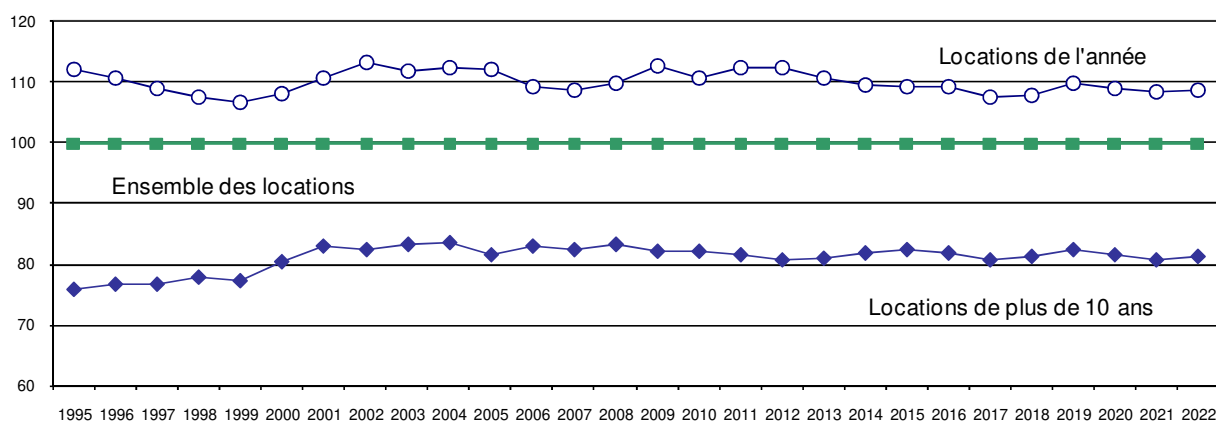
Début 2022 le loyer des nouveaux emménagés est supérieur respectivement de 9 et 14 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne.

Cette valeur plus élevée depuis trois ans 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.

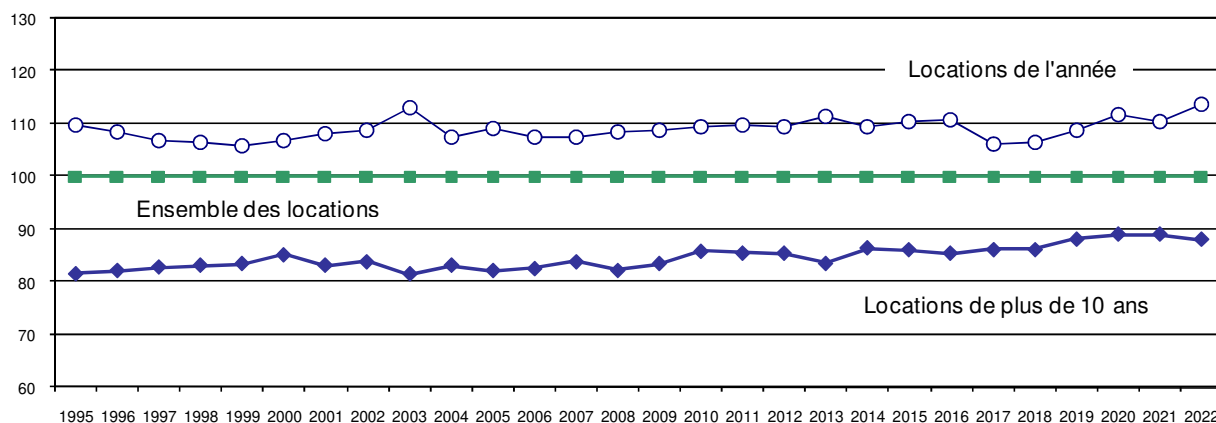
Par ailleurs le loyer des locataires présents depuis plus de dix ans se situe 19 % en dessous de l'ensemble à Paris et 12 % en petite couronne.

**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 2021

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 0,5 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2021 à 37,5 % à la hausse d'ensemble (0,3 point sur 0,8) très proche de la contribution de 2020 (35 %)..

Il convient de noter l'extinction progressive des procédures selon l'article 17c qui ne sont presque plus utilisées par les bailleurs et dont l'effectif dans l'échantillon ne permet pas de fournir des résultats hors Paris.

**Tableau n° 7. :**

**Evolution en 2021 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>					
	Moins de 20 obs				
Effectif (%)	0,2	19,6	78,0	2,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	77	48	51	50	51
Loyer au 1/1/2021 (€/m <sup>2</sup> )	18,3	23,7	23,7	22,9	23,7
Loyer au 1/1/2022 (€/m <sup>2</sup> )	18,7	23,6	23,8	25,1	23,8
Evolution (%)	+ 2,6	- 0,1	+ 0,4	+ 9,5	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2020 (%)</i>	0,7	27,3	62,0	10,0	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>					
	***				
Effectif (%)	0,2	29,4	67,9	2,5	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	ND	53	55	47	54
Loyer au 1/1/2021 (€/m <sup>2</sup> )	ND	17,1	17,2	17,9	17,2
Loyer au 1/1/2022 (€/m <sup>2</sup> )	ND	17,1	17,3	19,7	17,3
Evolution (%)	ND	0,0	+ 0,4	+ 9,9	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2020 (%)</i>	0,1	39,9	51,7	8,3	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>					
	***				
Effectif (%)	ND	53,7	44,5	1,8	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	ND	55	58	63	57
Loyer au 1/1/2021 (€/m <sup>2</sup> )	ND	14,0	14,3	14,0	14,1
Loyer au 1/1/2022 (€/m <sup>2</sup> )	ND	14,0	14,4	16,3	14,2
Evolution (%)	ND	0,0	+ 0,5	+ 16,0	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2020(%)</i>	-	62,9	30,1	7,0	100,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	0,2	32,0	65,6	2,2	100,0
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	64	53	54	51	54
Loyer au 1/1/2021 (€/m <sup>2</sup> )	16,4	17,0	19,3	18,6	18,5
Loyer au 1/1/2022 (€/m <sup>2</sup> )	16,9	17,0	19,4	20,6	18,6
Evolution (%)	+ 3,0	0,0	+ 0,4	+ 10,9	+ 0,5
<i>Rappel : effectif en 2020(%)</i>	0,3	40,9	50,2	8,6	100,0

\* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2020 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 »

ND non diffusé

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

En 2021, les deux tiers des bailleurs (66 %) ont appliqué une simple indexation sur l'IRL en cours de bail et 32 % ont renoncé à pratiquer une hausse voire ont baissé le loyer.

Bien qu'en légère augmentation en 2021, 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 la moitié des baux, qu'en petite couronne (29 %) ou à Paris (20 %). 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 2,4 % des baux en cours***

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c qui concernent 0,2 % des baux en cours (0,2 % à Paris et 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. La hausse a été de 3 % sur l'ensemble de l'agglomération.

Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 2 % des baux en cours en 2021, en retrait sur 2020 (9 %) et 2019 (8 %).

Avant 2016, les augmentations de loyer non rattachées à un cadre réglementaire correspondaient 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.

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 2021

En 2021, 198 600 baux (64 600 à Paris, 93 500 en petite couronne et 40 500 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). Dans les territoires encadrés, le renouvellement peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer à l'initiative du locataire si le loyer dépasse le loyer de référence majoré.

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 0,4 % dans l'agglomération parisienne, égale à la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 12,5 % en 2021, proche de 2020 (11 %).

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

- 22,9 €/m<sup>2</sup> avant expiration début 2021 à 23,0 €/m<sup>2</sup> après expiration fin 2021 à Paris,
- de 16,8 €/m<sup>2</sup> à 16,9 €/m<sup>2</sup> en petite couronne,
- de 13,3 €/m<sup>2</sup> à 13,4 €/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>					
	*				
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
2021	0,4	22,6	74,5	2,5	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>					
	*				
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
2021	0,2	27,3	70,1	2,4	100,0
<b>GRANDE COURONNE</b>					
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
2021	-	48,3	49,7	2,0	100,0
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
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
2021	0,2	30,1	67,4	2,3	100,0

\*Résultats reposant sur un échantillon très faible

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

En 2021, ce sont 75 % des baux à Paris, 70 % en petite couronne et 50 % 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 encore nombreux en 2021 : 30 %, cependant moins qu'en 2020 (39 %) où de nombreux bailleurs n'avaient pas revu le loyer en raison de la crise sanitaire. Ce phénomène est particulièrement marqué en grande couronne (48 %).

Tableau n° 9. :

**Evolution en 2021 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	48	54	41	52
Loyer au 1/1/2021 (€/m <sup>2</sup> )	ND	22,6	23,1	22,1	23,0
Loyer au 1/1/2022 (€/m <sup>2</sup> )	ND	22,6	23,2	22,6	23,0
Evolution (%)	ND	0,0	+ 0,4	+ 2,3	+ 0,4
<b>PETITE COURONNE</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	ND	49	56	61	54
Loyer au 1/1/2021 (€/m <sup>2</sup> )	ND	16,9	16,8	15,0	16,8
Loyer au 1/1/2022 (€/m <sup>2</sup> )	ND	16,9	16,9	15,3	16,9
Evolution (%)	ND	0,0	+ 0,5	+ 2,3	+ 0,4
<b>GRANDE COURONNE</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	-	57	62	54	60
Loyer au 1/1/2021 (€/m <sup>2</sup> )	-	13,5	13,2	12,6	13,3
Loyer au 1/1/2022 (€/m <sup>2</sup> )	-	13,5	13,3	13,0	13,4
Evolution (%)	-	0,0	+ 0,5	+ 2,7	+ 0,3
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>					
Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	ND	52	56	53	55
Loyer au 1/1/2021 (€/m <sup>2</sup> )	ND	17,0	18,4	16,5	18,0
Loyer au 1/1/2022 (€/m <sup>2</sup> )	ND	17,0	18,5	16,9	18,0
Evolution (%)	ND	0,0	+ 0,4	+ 2,4	+ 0,4

\* Application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 : avec hausse étalée sur trois ou six ans.

\*\* Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

ND : non diffusé, non significatif

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

Cette procédure a été utilisée en 2021 dans 0,2 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle est un peu plus fréquente à Paris : 0,4 % des expirations de baux soit un peu plus de 200 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.

Dans les territoires encadrés, le bailleur peut utiliser l'action en augmentation qui lui permet sous certaines conditions de remonter le loyer au loyer de référence minoré.

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
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**	0,5	NS	0,0
2021	NS	0,4	NS	0,2

(1) Jusqu'en 1999, il s'agit de 114 communes de proche banlieue. A compter de 2000, il s'agit des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne).

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

NS : non significatif

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2021 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 2018 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi environ 400 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2021, pour un total de 1 400 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2021).

### ***III.3. 2,4 % des renouvellements avec une hausse supérieure à l'IRL 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 2021 la part de ces baux, à 2,4 %, est très inférieure à celle des trois années précédentes (9–10 %).

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 2,4% en 2021 contre 3,0 % en 2020 :

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

## CONCLUSION

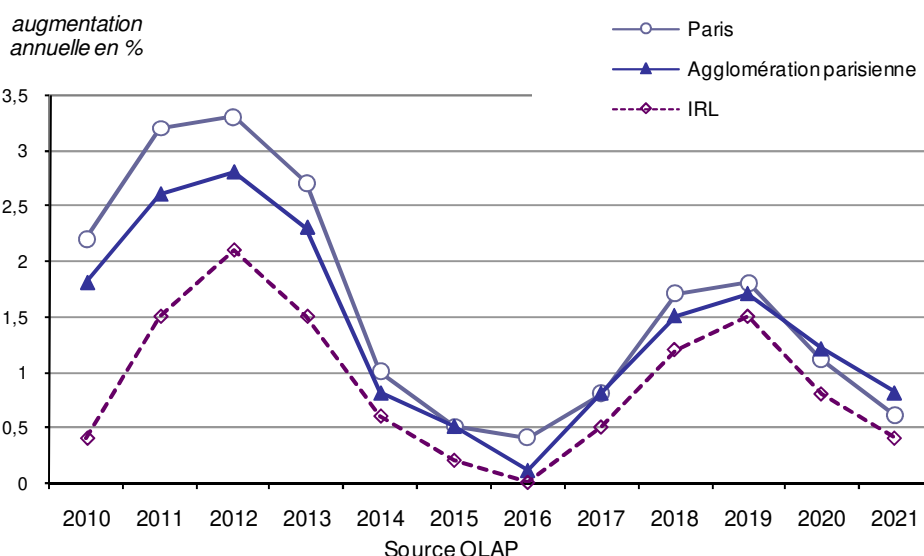
L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2021 est, à + 0,8%, en retrait sur 2020 (+ 1,2 %) et très inférieure à celle de l'indice des prix (+ 2,8 %).

Au cours de l'année 2021, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 0,6 % à Paris, de 0,9 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution de 2021 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 relativement modérées lors des emménagements.

Depuis huit 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 (effet non détectable pour les territoires de Seine-Saint Denis dont l'encadrement a débuté en 2021).

### Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2010



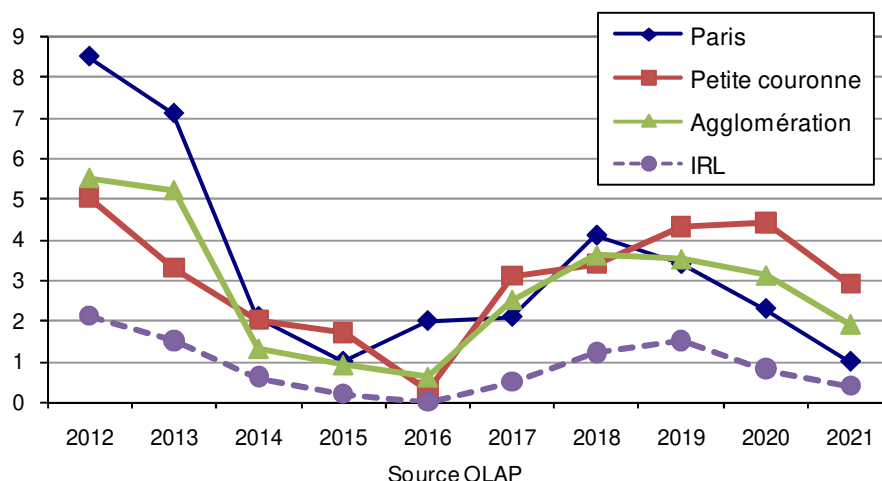
La hausse des loyers des nouveaux emménagés (relocations et nouvelles locations) est en retrait sur celle de 2020 (1,9 % contre 3,1 %) mais reste supérieure à l'IRL.

Les résultats sont contrastés dans les trois zones de l'agglomération (Paris, petite couronne et grande couronne). Paris affiche la modération la plus nette avec une hausse de 1,0 % contre 2,9 % en petite couronne et 1,8 % en grande couronne. Outre la crise sanitaire qui a conduit les bailleurs à limiter leurs prétentions, on peut noter l'effet additionnel de l'encadrement des loyers dans la capitale.

Si ce supplément de hausse peut en partie être attribué à la réalisation de gros travaux avant relocation, qui n'a cependant concerné en 2021 que 7 % des logements (contre 14 % en 2020) et dont le loyer a augmenté en moyenne de 16 %, ces résultats traduisent une certaine modération face à la tension latente sur le marché locatif privé et cela jusqu'aux confins de l'agglomération.

Ainsi moins du quart des logements se sont reloués en 2021 avec une hausse supérieure à l'IRL sans justification légale : + 6,9 %, contre plus de 40 % en 2020.

### 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 0,5 %, légèrement supérieure à celle de l'IRL (0,4 %).

La hausse globale de 2021 se traduit en moyenne par 7 € de plus de loyer mensuel hors charges : 7 € à Paris, 8 € en petite couronne et 7 € 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 0,2 % des locataires stables en 2021 et environ 1 400 logements.

#### Pour 2022

L'environnement législatif et réglementaire est inchangé concernant le décret annuel limitant la hausse dans l'agglomération (décret du 29 juillet 2022 pour application au 1<sup>er</sup> août 2022).

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<sup>er</sup> juillet 2019, dans l'EPT de Plaine Commune depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021 et dans l'EPT Est Ensemble depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

Enfin, face à l'accélération de la hausse des prix et donc de l'IRL, la loi « pouvoir d'achat » instaure un plafonnement de la hausse des loyers de 3,5 % à compter d'octobre 2022.

En effet les valeurs de l'IRL ont fortement progressé depuis le début de 2022 pour atteindre 3,6 % au 2<sup>e</sup> trimestre et vont encore progresser, l'inflation atteignant + 6,1 % en juillet sur un an.

La hausse des loyers en 2022 devrait donc être contenue mais à un niveau supérieur à celui de la dernière décennie.

Face à cette situation, les effets résiduels de la crise sanitaire mais surtout l'impact de la guerre en Ukraine vont avoir des conséquences sur la situation économique de la région, et par ricochet sur les loyers du parc privé :

- Moindre pouvoir d'achat des ménages locataires ou candidats locataires face à la hausse des prix, freinant les bailleurs lors des relocations,
- Moindre attractivité de la région pour les jeunes actifs face aux entreprises des secteurs n'ayant pas retrouvé leur niveau d'avant crise Covid,
- 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 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 de marché en 2022.

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, les retards de livraisons se multipliant.

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 2022 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 depuis le début de l'année et avec le plafonnement prévu à partir du mois d'octobre, l'évolution moyenne du loyer des locataires stables en 2022 devrait atteindre voire dépasser 3 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2021, dont la reconduction est effective en août 2022, limitera les hausses de loyer en cas de relocation, sans dans les territoires encadrés 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 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022
<b>PARIS</b>												
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	20,1	20,8	21,6	22,1	22,3	22,7	22,8	22,9	23,3	23,7	24,0	24,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	16,4	16,8	17,5	18,1	18,4	18,6	18,4	18,6	19,2	19,3	19,4	19,6
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8	+ 7,6	+ 9,7	+ 8,8	+ 8,6	+ 8,8
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6	+ 32,7	+ 33,3	+ 25,6	+ 34,3	+ 33,9
<b>PETITE COURONNE</b>												
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	15,2	15,7	15,9	16,1	16,5	16,5	16,6	16,7	16,9	17,2	17,4	17,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	13,0	13,4	13,3	13,9	14,2	14,1	14,3	14,4	14,9	15,3	15,5	15,5
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2	+ 7,0	+ 9,0	+ 11,4	+ 10,2	+ 13,3
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2	+ 24,1	+ 23,6	+ 25,6	+ 23,8	+ 29,1
<b>GRANDE COURONNE</b>												
Emménagés récents * : loyer en €/m <sup>2</sup>	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2
Ensemble des logements : loyer en €/m <sup>2</sup>	12,8	12,9	13,2	13,4	13,7	13,9	13,7	13,8	13,8	14,5	14,6	14,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m <sup>2</sup>	10,6	10,8	10,9	11,3	11,6	11,6	11,5	11,5	11,8	12,9	12,9	12,2
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0	+ 7,4	+ 5,9	+ 4,6	+ 8,9	+ 15,5
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3	+ 28,7	+ 24,5	+ 17,2	+ 23,6	+ 40,6

\* 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 2021, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

	2021						2020 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2021 (€/m <sup>2</sup> )	Loyer au 1/1/2022 (€/m <sup>2</sup> )	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
<b>PARIS</b>									
Emménagement	19,9	44	26,0	26,2	+ 1,0	0,2	20,5	+ 2,3	0,5
Hausse article 17c*	0,2	74	18,3	18,8	+ 2,7	0,0	0,5	+ 3,3	0,0
Indexation selon IRL	61,9	52	23,6	23,7	+ 0,4	0,3	49,4	+ 0,8	0,4
Autre hausse	1,8	48	22,7	24,5	+ 8,0	0,1	8,2	+ 3,0	0,2
Sans évolution	16,0	48	23,4	23,4	0,0	0,0	21,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,2	NS	NS	NS	NS	0,0	0,1	NS	0,0
Ensemble	100,0	50	23,9	24,1	+ 0,6	0,6	100,0	+ 1,1	1,1
<b>PETITE COURONNE</b>									
Emménagement	18,2	48	19,4	20,0	+ 2,9	0,5	19,7	+ 4,4	0,9
Hausse article 17c*	0,1	54	12,5	13,0	+ 4,0	0,0	0,1	+ 3,4	0,0
Indexation selon IRL	56,0	55	17,1	17,2	+ 0,4	0,3	41,2	+ 0,8	0,3
Autre hausse	2,0	50	17,0	18,4	+ 7,9	0,2	6,6	+ 2,9	0,2
Sans évolution	23,6	52	17,1	17,1	0,0	0,0	32,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,1	NS	NS	NS	NS	- 0,1	0,1	NS	0,0
Ensemble	100,0	53	17,5	17,6	+ 0,9	0,9	100,0	+ 1,4	1,4
<b>GRANDE COURONNE</b>									
Emménagement	26,8	58	16,9	17,2	+ 1,8	0,6	27,4	+ 2,8	0,8
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	33,3	59	14,1	14,1	+ 0,5	0,1	21,9	+ 0,8	0,2
Autre hausse	1,4	61	13,8	15,7	+ 13,7	0,2	6,1	+ 3,1	0,2
Sans évolution	38,3	55	13,9	13,9	0,0	0,0	44,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,2	NS	NS	NS	NS	0,0	-	-	-
Ensemble	100,0	57	14,8	14,9	+ 0,9	0,9	100,0	+ 1,2	1,2
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>									
Emménagement	21,0	50	20,3	20,7	+ 1,9	0,4	21,9	+ 3,1	0,7
Hausse article 17c*	0,1	65	16,3	16,8	+ 3,1	0,0	0,2	+ 3,3	0,0
Indexation selon IRL	52,2	54	19,1	19,1	+ 0,4	0,2	39,2	+ 0,8	0,3
Autre hausse	1,8	52	18,1	19,7	+ 9,0	0,2	7,1	+ 3,0	0,2
Sans évolution	24,8	53	17,0	17,0	0,0	0,0	31,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,1	45	21,4	20,5	- 4,2	0,0	-	-	-
Ensemble	100,0	53	18,8	18,9	+ 0,8	0,8	100,0	+ 1,2	1,2

\* 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 conclu 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 1/1/2022</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>	24	38	61	92	132	44
Loyer en €/m <sup>2</sup>	29,6	26,1	24,3	24,2	26,5	26,2
Evolution (en %)*	+ 1,0	+ 1,1	- 0,9	+ 3,3	+ 0,8	+ 0,9
<b>PETITE COURONNE</b>						
Surface moyenne	26	43	64	79	ND	47
Loyer en €/m <sup>2</sup>	21,6	19,9	18,8	19,5	ND	19,9
Evolution (en %)*	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,2	+ 5,5	ND	+ 2,5
<b>GRANDE COURONNE</b>	**		**			
Surface moyenne	30	43	63	ND	ND	58
Loyer en €/m <sup>2</sup>	20,5	17,1	15,5	ND	ND	17,1
Evolution (en %)*	+ 0,5	+ 2,2	+ 1,6	ND	ND	+ 1,3
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Surface moyenne	26	42	63	85	128	50
Loyer en €/m <sup>2</sup>	24,4	21,0	18,4	19,6	22,0	20,6
Evolution (en %)*	+ 1,2	+ 1,7	+ 1,1	+ 3,1	+ 0,9	+ 1,5

\* 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

**Tableau n° 14. :**

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

<i>au 1/1/2022</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>	24	39	61	91	132	44
Loyer en €/m <sup>2</sup>	29,6	26,1	24,3	24,3	26,5	26,2
Evolution (en %)*	+ 1,4	+ 1,3	- 0,9	+ 2,5	+ 0,8	+ 1,0
<b>PETITE COURONNE</b>						
Surface moyenne	26	43	64	79	ND	48
Loyer en €/m <sup>2</sup>	21,6	20,0	18,8	19,5	ND	20,0
Evolution (en %)*	+ 2,1	+ 2,8	+ 2,4	+ 5,7	ND	+ 2,9
<b>GRANDE COURONNE</b>	**		**			
Surface moyenne	30	43	63	ND	ND	58
Loyer en €/m <sup>2</sup>	20,5	17,1	15,5	ND	ND	17,2
Evolution (en %)*	0,7	+ 2,2	+ 2,1	ND	ND	+ 1,8
<b>AGGLOMERATION PARISIENNE</b>						
Surface moyenne	26	42	63	85	128	50
Loyer en €/m <sup>2</sup>	24,4	21,0	18,4	19,7	22,0	20,7
Evolution (en %)*	+ 1,5	+ 2,1	+ 1,4	+ 2,8	+ 2,0	+ 1,9

\* 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