Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne

ÉVOLUTION EN 2023 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Juillet 2024

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2024, une enquête sur l'évolution en 2023 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 10 626 enquêtes exploitées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 3 686 enquêtes pour 358 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/97°,
- 4 646 enquêtes pour 445 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/96^e,
- 2 294 enquêtes pour 285 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/124^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 2024 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.

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

Les échantillons et les marges de calage sont actualisés tous les ans avec les résultats du recensement rénové année N-3, disponibles au second semestre N.

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 358 000 en 2024,
- les nombres de logements en petite et grande couronnes sont régulièrement revus à la hausse passant, de 2017 à 2024, respectivement de 410 000 à 445 000 et de 240 000 à 285 000.

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. En raison de la quasi disparition du recours à cette disposition, certains résultats ne sont plus diffusés.

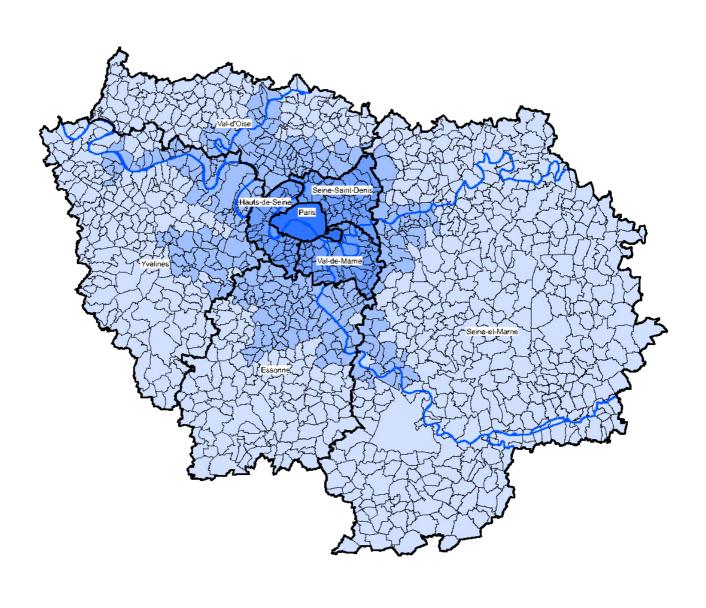
Résultats

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

Le lecteur conservera à l'esprit que les effectifs de logements ne sauraient avoir une précision supérieure au millier, et que les décimales, sur les loyers exprimés en euros/m², ne doivent être prises en compte qu'avec précaution.

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

Carte du champ géographique de l'Olap (découpage de l'agglomération en trois zones)



Paris

Petite couronne

Grande couronne dans l'agglomération

☐ Grande couronne hors agglomération

SOMMAIRE

PRINCIPAUX RÉSULTATS	p 5
 Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2023 : + 2,9 % Hausse inférieure à 3 % pour les locataires stables et égale à l'IRL pour les le mobiles 1. Les locataires stables 	ocataires
2. 2. Les emménagés de l'année	
I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2023	p 9
I.1. Une certaine modération des loyers de l'agglomération en 2023 I.2. Une hausse des loyers de relocation plus modérée que celle de 2022 I.3. Encore peu de premières locations en 2023	
I.4. La dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire	
II - LES BAUX EN COURS EN 2023	p 17
II.1. Une baisse du nombre de baux en cours qui ont évolué au plus comme l'IRL II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour près d'un bail en cours	
III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2023	p 19
III.1. Huit baux sur dix reconduits avec au plus une simple indexation du loyer III.2. Une application de l'article 17c en quasi extinction III.3. Plus d'un bail sur six renouvelé avec une hausse différente de l'IRL sans d'un nouveau contrat	signature
CONCLUSION	p 22
ANNEXES	p 25

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2023 : + 2,9 %

Au cours de l'année 2023, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 2,9 % dans l'agglomération parisienne avec, comme depuis 2018, des évolutions relativement proches sur les trois zones : 3,1 % à Paris, 2,9 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et 2,4 % dans la partie agglomérée de la grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale est en nette reprise depuis deux ans (+ 2,4 % en 2022 contre + 0,8 % en 2021), de façon plus marquée en 2023 pour Paris et la petite couronne. Elle résulte pour l'essentiel de la progression des Indices de Référence des Loyers (IRL) en 2023 (+ 3,4 % en moyenne¹ et + 2,5 % en 2022) accompagnée de la progression des loyers des nouveaux emménagés.

La hausse des loyers privés est cette année inférieure, à la fois à celle de l'Indice des Prix à la Consommation² qui s'établit à 3,6 %, et à celle de l'IRL (+ 3,4 %) qui, rappelons-le, a été bloqué à 3,5% en 2023 (article 12 de la loi 2022-1158 du 16 août 2022 et article 1 de la loi 2023-568 du 7 juillet 2023).

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2024 est de 1 043 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 19,7 €/m².

Tableau n° 1. : Evolution des loyers du parc privé en 2023 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m²)	50	52	58	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2023				
en €	1 238	938	853	1 014
en €/m²	24,8	18,0	14,8	19,2
Loyer mensuel moyen au 1/1/2024				
en €	1 276	965	873	1 043
en €/m²	25,5	18,5	15,1	19,7
Evolution annuelle en 2023				
en %	+ 3,1	+ 2,9	+ 2,4	+ 2,9
en €/m²	+ 0,8	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,6
Variation moyenne de l'IRL en %* (appliquée en 2023)	+ 3,5	+ 3,4	+ 3,4	+ 3,4
Evolution annuelle en 2022				
en %	+ 2,5	+ 2,3	+ 2,3	+ 2,4
en €/m²	+ 0,6	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,5
Variation moyenne de l'IRL en %* (appliquée en 2022)	+ 2,5	+ 2,5	+ 2,5	+2,5

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

¹ La valeur de 3,4% mesurée par l'Olap est la valeur moyenne réellement appliquée pour les logements dont le loyer a été déclaré indexé sur l'IRL

² Indice des Prix à la Consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2022 et 2023

Du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} janvier 2024, le loyer mensuel moyen hors charges augmente :

- à Paris : de 24,8 €/m² à 25,5 €/m²,
- en petite couronne : de 18,0 €/m² à 18,5 €/m²,
- en grande couronne : de 14,8 €/m² à 15,1 €/m².

Au 1^{er} janvier 2024, le niveau de loyer moyen est de :

- 1 276 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 965 € pour 52 m² en petite couronne,
- 873 € pour 58 m² en grande couronne.

Pour la première fois depuis 2001, première année d'observation des loyers sur l'ensemble de l'agglomération, la hausse de loyer en 2023 a été en moyenne sensiblement inférieure à celle de l'IRL. Elle est plus modérée en petite et grande couronne (respectivement 2,9 % et 2,4 %) qu'à Paris (3,1 %).

2. Hausse inférieure à 3 % pour les locataires stables et égale à l'IRL pour les locataires mobiles

2.1. Les locataires stables

En 2023, plus de huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et plus de sept sur dix en grande couronne ont conservé leur occupant (bail en cours, reconduit tacitement ou renouvelé).

A Paris et en petite couronne, les loyers des locataires stables sont indexés sur l'IRL dans un cas sur deux alors, qu'en grande couronne, seulement 32 % des loyers sont dans ce cas.

Les variations de l'IRL sur l'ensemble de l'année 2023 ont été bloquées à 3,5 %.

Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers a été nettement plus faible que celle de l'IRL (2,9 % pour les baux en cours et 2,3 % pour les expirations de bail). La valeur de l'IRL en 2023, plus élevée que les années précédentes, a conduit un certain nombre de bailleurs à opter pour une indexation moindre. Par ailleurs, le renouvellement n'est plus que rarement l'occasion de pratiquer une hausse de loyer substantielle selon les dispositions de l'article 140 de la loi ELAN (ex article 17c), et dans la majorité des cas, le loyer est relevé au plus de la variation de l'IRL.

Enfin, dans les territoires encadrés, la possibilité de réévaluer le loyer au loyer de référence minoré a été peu utilisée par les bailleurs, de même que celle des locataires de contester un loyer au dessus du loyer de référence majoré.

2.2. Les emménagés de l'année

En 2023, le loyer moyen des emménagés de l'année a progressé de 3,4 % sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse est plus modérée que celle observée en 2022 (+ 4,5 %).

Contrairement à ce qui avait été constaté depuis 2020, l'évolution est légèrement plus marquée à Paris : + 4,2 % contre + 4,0 % en petite couronne et + 1,8 % en grande couronne.

Une hausse des loyers très légèrement plus prononcée à Paris...

En 2023, la hausse est plus marquée à Paris mais proche de celle de la petite couronne et sensiblement identique à celle observée en 2022 (+ 4,0 %). Cette hausse moyenne de 4,2 % des loyers parisiens pour les emménagés de l'année reste un peu supérieure à celle de l'IRL.

On peut voir dans ce résultat l'effet modérateur de l'encadrement des loyers de nouveau appliqué depuis le 1^{er} juillet 2019³, difficile à isoler cependant d'autres facteurs comme le développement du télétravail auquel s'ajoute depuis le 25 août 2022 l'interdiction de réviser le loyer des passoires thermiques (F et G).

...qu'en petite couronne et une grande couronne qui se démarque avec une hausse inférieure à $2\,\%$

En petite couronne, on enregistre une hausse très proche de celle observée à Paris et de même ampleur que celles constatées depuis 2017.

Le loyer moyen des emménagés récents en grande couronne augmente en 2023 de + 1,8 %, valeur proche des hausses constatées entre 2019 et 2021 (1,8 % à 2,8 %).

En 2023, les loyers des emménagés de l'année ont de nouveau augmenté légèrement plus que l'IRL dans un contexte de net ralentissement de l'économie francilienne, même si l'Ile-de-France reste l'une des régions les plus dynamiques de la France métropolitaine.

³ 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 2023 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2023						2	2022 (rappe	
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	18,4	45	26,1	27,2	+ 4,2	0,8	18,9	+ 4,0	0,7
Expiration du bail	18,0	50	24,2	24,8	+ 2,4	0,4	18,0	+ 2,0	0,4
Bail en cours	63,6	51	24,6	25,3	+ 3,0	1,9	63,1	+ 2,1	1,4
Ensemble	100,0	50	24,8	25,5	+ 3,1	3,1	100,0	+ 2,5	2,5
PETITE COURONNE									
Emménagement	15,8	48	19,6	20,4	+ 4,0	0,6	19,1	+ 4,6	0,9
Expiration du bail	22,2	54	17,4	17,9	+ 2,4	0,6	21,6	+ 1,7	0,4
Bail en cours	62,0	52	17,8	18,3	+ 2,8	1,7	59,3	+ 1,7	1,0
Ensemble	100,0	52	18,0	18,5	+ 2,9	2,9	100,0	+ 2,3	2,3
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,3	56	16,3	16,6	+ 1,8	0,5	26,5	+ 5,0	1,3
Expiration du bail	13,6	61	13,4	13,6	+ 1,6	0,2	14,1	+ 1,4	0,2
Bail en cours	60,1	58	14,5	14,9	+ 2,9	1,7	59,4	+ 1,4	0,8
Ensemble	100,0	58	14,8	15,1	+ 2,4	2,4	100,0	+ 2,3	2,3
AGGLOMERATION PAR	RISIENNE								
Emménagement	19,4	50	20,1	20,8	+ 3,4	0,7	21,0	+ 4,5	0,9
Expiration du bail	18,6	54	18,6	19,0	+ 2,3	0,4	18,4	+ 1,8	0,4
Bail en cours	62,0	53	19,1	19,6	+ 2,9	1,8	60,6	+ 1,8	1,1
Ensemble	100,0	53	19,2	19,7	+ 2,9	2,9	100,0	+ 2,4	2,4

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2023

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2023, 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 dix ans, freine les candidats dans leur désir de changer de toit. Après plusieurs années de stabilité, la mobilité baisse en 2023 et atteint 19 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération contre 21% en 2022. Le taux de mobilité passe donc sous la barre des 20 %, point bas atteint en 2012.

Cette faible part d'emménagements traduit aussi le manque persistant de fluidité du marché locatif privé à Paris et en petite couronne.

Le loyer moyen des emménagés de 2023 est de 20,8 €/m² dans l'agglomération parisienne au 1^{er} janvier 2024.

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logement à la suite du départ du locataire précédent, le reste correspondant à des premières mises en location.

Dans le premier cas, les décrets annuels⁴ 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 (27,2 €/m² à Paris, 20,4 €/m² en petite couronne, 16,6 €/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 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.

⁴ des 29 juin 2021, 29 juillet 2022 et du 20 juillet 2023

Tableau n° 3. : Loyers moyens en janvier 2024 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

Loyer en €/m² au 1/1/2024	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	31,4	26,7	25,3	25,9**	ND	27,2
Ensemble des logements	29,5	26,1	24,1	23,6	24,7	25,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	25,6	22,1	19,4	19,7	20,4	20,9
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	24,3	21,1	18,8	18,7**	ND	20,4
Ensemble des logements	23,1	19,3	17,3	16,6	17,4	18,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	20,9	17,7	15,7	14,9	14,7	16,4
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	23,6**	17,6	15,4	ND	ND	16,6
Ensemble des logements	20,7	16,8	14,4	13,0	13,8	15,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,5	15,3	12,0	12,4	11,6**	13,0
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	26,7	21,5	19,0	19,0	18,1	20,8
Ensemble des logements	25,2	21,0	18,2	17,4	18,4	19,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	21,3	18,4	15,6	15,8	15,5	16,8

^{*} Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2023

ND : non diffusé

I.1. Une certaine modération des loyers de l'agglomération en 2023

En 2023, la hausse des loyers des nouveaux emménagés, égale à 3,4 %, est en net recul par rapport à 2022 (+ 4,5 %). Cette hausse correspond à la valeur moyenne de l'IRL (+ 3,4 %) et est très légèrement inférieure à l'inflation (+ 3,6 %).

C'est à Paris que la progression a été la plus forte (+ 4,2 %). Les loyers des nouveaux emménagés augmentent en moyenne de 4,0 % en petite couronne et 1,8 % en grande couronne.

L'écart à l'IRL (défini comme le différentiel d'augmentation au-delà de l'IRL) est de 0,8 % à Paris, 0,6 % en petite couronne et -1,6 % en grande couronne.

La modération des hausses constatées traduit les effets des décrets annuels limitant les évolutions lors des relocations et, pour les territoires encadrés, les arrêtés préfectoraux des loyers de référence. De plus l'année 2023 se caractérise par un ralentissement de l'activité économique francilienne.

La hausse des loyers des nouveaux emménagés, certes égale en moyenne à l'évolution moyenne de l'IRL, illustre tout de même la tension sous-jacente du marché locatif privé dans un contexte d'insuffisance persistante de l'offre face à la demande.

^{**} Moins de 50 observations et au moins 30 observations

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 :

- L'année 2023 se caractérise par une forte baisse de la livraison de logements neufs et aussi une contraction de l'activité du marché immobilier dans l'ancien;
- L'encadrement des loyers à Paris et dans 18 communes de Seine-Saint Denis qui peut détourner certains investisseurs de ces communes :
- L'anticipation de l'interdiction de louer les logements ayant un DPE G pouvant se traduire par la réalisation de travaux importants donc l'indisponibilité du logement pour la location, ou la mise en vente, entraînant le cas échéant une sortie du parc locatif privé :
- L'interdiction depuis le 1^{er} janvier 2023 de louer les logements dépassant 450 kilowattheures par m² et par an en énergie finale, mesure qui s'applique aux nouveaux contrats de location signés depuis 2023 (décret n°2021-19 du 11 juillet 2021);
- La décision de certains bailleurs de ne pas relouer au départ de leur locataire dans la perspective de proposer leur logement en location saisonnière pendant la période des jeux olympiques.

I.2. Une hausse des loyers de relocation plus modérée que celle de 2022

L'année 2023 enregistre une hausse des loyers de relocation inférieure à celle de 2022 : 3,1 % contre 4,3 % mais avec un IRL aux variations plus fortes (3,4 % en moyenne en 2023 contre 2,5 % en 2022).

En 2023, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- + 4,1 % à Paris (le loyer passe de 26,2 €/m² à 27,2 €/m²),
- + 3,7 % en petite couronne (le loyer passe de 19,6 €/m² à 20,3 €/m²),
- + 1,5 % en grande couronne (le loyer passe de 16,3 €/m² à 16,6 €/m²).

L'écart entre les loyers de relocation de Paris et de la grande couronne varie sur la période 2003-2023 dans une fourchette de 53 % à 70 % (64 % en 2023 et 68 % en 2022).

En 2023, l'écart avec la petite couronne atteint 34 % contre 29 % en 2022. Après une baisse en 2022, cet écart se situe à nouveau dans la fourchette observée sur la période 2004-2021, soit entre 32 et 39 %.

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

		PARIS		PETI	TE COUR	ONNE	GRANI	GRANDE COURONNE		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	
Relocations										
Surface moyenne (m²)	45	46	44	49	46	47	56	56	58	
Loyer du précédent locataire (€/m²)*	26 2	25,3	25,9	19,6	19,6	19,4	16,3	15,0	16,9	
Loyer du nouveau locataire (€/m²)**	27,2	26,3	26,2	20,3	20,4	19,9	16,6	15,7	17,1	
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)										
Surface moyenne (m²)	50	50	50	52	52	53	58	57	57	
Loyer moyen en début d'année (€/m²)	24,8	24,1	23,9	18,0	17,6	17,5	14,8	14,7	14,8	
Loyer moyen en fin d'année (€/m²)	25,5	24,7	24,1	18,5	18,0	17,6	15,1	15,0	14,9	
Ecarts (%) entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 5,7	+ 4,9	+ 8,4	+ 8,9	+ 11,4	+ 11,2	+ 10,3	+ 2,3	+ 14,4	
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 9,9	+ 9,4	+ 9,4	+ 12,9	+ 16,1	+ 14,0	+ 11,9	+ 7,1	+ 15,8	
- le loyer moyen en fin d'année	+ 6,7	+ 6,8	+ 8,7	+ 9,7	+ 13,4	+ 12,9	+ 9,3	+ 4,6	+ 14,7	

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

Plus de la moitié des logements reloués en 2023 avec une hausse au plus égale à l'IRL...

57 % des relocations se sont conclues avec une hausse égale à l'IRL et 22 % sans hausse, voire avec une baisse de loyer. Parmi ces relocations à loyer identique figurent les loyers subissant le gel des loyers depuis le 25 août 2022 pour les DPE F et G.

... les baisses de loyer concernant près de 10 % des relocations

Après une baisse en 2022, la part des relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, reste stable en 2023. Elle s'établit à 22 % comme en 2022.

En raison vraisemblablement de l'arrêté d'encadrement en vigueur dans la capitale, ce phénomène de baisse des loyers est un peu plus fréquent à Paris : 12 % (contre 9 % en petite couronne et 7 % en grande couronne).

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.

Un peu plus d'une relocation 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 2023 (13 % contre 29 % en 2022, 23 % en 2021 et 44 % en 2020), niveau le plus faible sur la décennie actuelle.

A Paris, la part des bailleurs recourant à ce type de hausse a été de 21 % (contre 28 % en 2022, 25 % en 2021 et 51 % en 2020), en petite couronne de 13 % (contre 26 % en 2022, 25 % en 2021 et 38 % en 2020).

La part des relocations avec une hausse supérieure à l'IRL, non justifiée par des travaux tend à diminuer. Dans ce cas, la hausse pratiquée à Paris et en petite couronne est de 8,2 % en moyenne.

0LAP

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

Une relocation sur treize conclue après des travaux importants

7,6 % des relocations se sont conclues en 2023 après la réalisation de gros travaux dans le logement contre 5,5 % en 2022. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (+ 17,5 % en 2023 et 15,3 % en 2022).

S'agissant de Paris, cette part des relocations est supérieure à 10 % depuis deux ans (+ 11,6 % en 2023 et + 10,3 % en 2022) après être passée sous la barre des 10% en 2020 et 2021 (+ 7 % en 2021 et + 8 % en 2020). Elle revient ainsi dans sa fourchette de longue période avec des fluctuations entre 10 % et 13 % pour la période allant de 2010 à 2019.

Rappel sur la réglementation concernant les logements locatifs privés

- 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.
- Interdiction de louer
 Pour les logements classés en G+ au 1^{er} janvier 2024 et pour les autres G au 1^{er} janvier 2025
 Pour les logements classés en F au 1^{er} janvier 2028
- Impossibilité de réviser certains loyers en cours de bail selon le classement du logement (F et G depuis le 25 août 2023)

Les loyers de relocation selon la taille du logement sont fournis en annexe (tableau 12).

Tableau n° 5. Relocations en 2023 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	F	Relocation	ns de l'a	nnée 202	3)22 opel)	2021 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m²)	Ancien loyer (€/m²)	Nouveau loyer (€/m²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Evolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	13,1	48	27,3	26,5	- 3,0	12,3	- 3,8	29,9
Même loyer	11,0	46	27,2	27,2	0,0	10,3	0,0	11,5
Indexation IRL*	43,7	44	26,6	27,1	+ 1,9	38,8	+ 1,3	27,4
Autre hausse**	20,6	42	26,0	28,1	+ 8,2	28,3	+ 7,9	24,6
Travaux***	11,6	50	22,8	27,1	+ 18,9	10,3	+ 16,2	6,6
Ensemble des relocations	100,0	45	26,2	27,2	+ 4,1	100,0	+ 4,2	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	9,9	59	19,6	19,0	- 2,8	8,6	- 3,0	12,8
Même loyer	12,7	51	18,8	18,8	0,0	12,3	0,0	9,1
Indexation IRL*	52,9	48	19,7	20,2	+2,5	47,8	+ 1,6	45,8
Autre hausse**	13,1	39	20,9	22,6	+ 8,2	25,8	+ 12,0	24,7
Travaux***	11,4	51	18,6	21,6	+ 16,0	5,5(+)	+ 13,7	7,6
Ensemble des relocations	100,0	49	19,6	20,3	+ 3,7	100,0	+ 4,1	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	6,6 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	6,9 (-)	(-)	9,1 (-)
Même loyer	13,2 (+)	58	17,3	17,3	0,0	17,5(+)	0,0	12,4(+)
Indexation IRL*	73,3	54	16,1	16,3	+ 1,5	40,9	+ 1,2	51,5
Autre hausse**	6,3 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	33,6	+ 15,2	21,0 (-)
Travaux***	0,6 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	1,1	(-)	6,0 (-)
Ensemble des relocations	100,0	56	16,3	16,6	+ 1,5	100,0	+ 4,6	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE	•							
Baisse de loyer	9,7	57	21,4	20,8	- 3,1	9,1	- 3,9	17,1
Même loyer	12,4	52	20,2	20,2	0,0	13,4	0,0	11,0
Indexation IRL*	57,3	50	19,3	19,7	+ 1,9	42,8	+ 1,4	41,7
Autre hausse**	13,0	44	22,5	24,4	+ 8,4	29,2	+ 11,5	23,5
Travaux***	7,6	51	20,3	23,9	+ 17,5	5,5	+ 15,3	6,7
Ensemble des relocations	100,0	50	20,1	20,7	+ 3,1	100,0	+ 4,3	100,0

^{*} Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur, IRL depuis le 1^{er} janvier 2009 modifié en février 2010

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

I.3. Encore peu de premières locations en 2023

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 se fait sous l'hypothèse d'un parc constant en N-1 et N.

^{**} Autre hausse : toute hausse supérieure à l'indice, et non justifiée par des travaux dépassant l'entretien courant

^{***} Hors travaux d'entretien courant

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

Sur l'ensemble de l'agglomération, les premières locations représentent une faible part des emménagements de l'année, 3,3 % en 2023 similaire à 2022 (3,4 %) et proche des années d'avant crise sanitaire de 2020 - 2021.

Tableau n° 6.: Loyer* des relocations et des premières locations à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m²

	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024
PARIS											
Emménagés récents	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2	26,4	27,2
Dont relocations	24,1	24,3	24,7	24,5	24,6	25,5	25,7	26,0	26,2	26,3	27,2
Dont premières locations	26,1	26,3	27,3	24,9	25,5	27,6	27,9**	NS	NS	NS	NS
PETITE COURO	NNE										
Emménagés récents	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0	20,4	20,4
Dont relocations	17,5	18,3	18,2	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	19,9	20,4	20,3
Dont premières locations	18,3	17,1	19,0	18,3	18,0	17,8	18,8**	NS	NS	20,6**	NS
GRANDE COUR	ONNE										
Emménagés récents	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2	15,8	16,6
Dont relocations	14,4	14,6	15,2	15,1	14,7	14,7	15,1	16,0	17,1	15,7	16,6
Dont premières locations	14,3	13,1	14,1	15,5	NS						

NS : non significatif

* Loyer au 1^{er} janvier de l'année (n) des emménagements, relocations, ou premières locations constatées au cours de l'année (n-1)

** Moins de 50 observations

I.4. La dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire

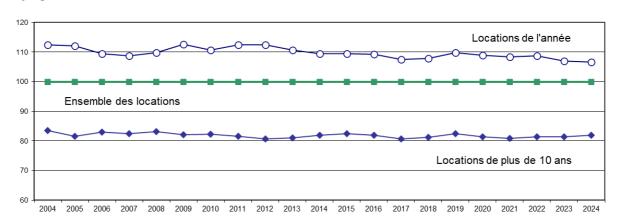
Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années 90, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) s'est stabilisée depuis 2013 autour de 32-34 % à Paris. En petite couronne, après une baisse de 2016 à 2020, la dispersion est revenue à son niveau de la période 2000-2015.

Début 2023, le loyer des nouveaux emménagés est supérieur respectivement de 7 et 10 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne. Cette valeur plus élevée depuis cinq 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.

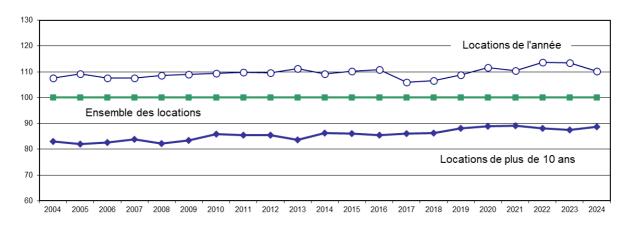
Par ailleurs, le loyer des locataires présents depuis plus de dix ans se situe 18 % en dessous de l'ensemble à Paris et 11 % en petite couronne.

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 2023

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

Avec une augmentation de 2,9 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2023 à 62 % à la hausse d'ensemble (1,8 point sur 2,9). Cette contribution est en hausse par rapport à 2022 (46 %). Par ailleurs, l'augmentation moyenne des loyers des baux en cours est sensiblement inférieure à celle de l'IRL (3,4 %).

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.

Tableau n° 7. : Evolution en 2023 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 (%)	ND	26,9	53,2	19,8	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	47	53	54	51
Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	ND	24,4	24,8	24,2	24,6
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	24,3	25,6	25,6	25,3
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 3,4	+ 5,8	+ 3,0
Rappel : effectif en N-1 (%)	ND	24,8	65,3	9,7	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	ND	32,2	49,6	18,1	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	51	54	52	52
Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	ND	17,4	18,2	17,3	17,8
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	17,4	18,8	18,4	18,3
Evolution (%)	ND	- 0,2	+ 3,4	+ 6,3	+ 2,8
Rappel : effectif en N-1 (%)	ND	33,6	59,6	6,7	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	ND	46,6	33,9	19,5	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	57	59	56	58
Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	ND	13,9	15,4	14,1	14,5
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	13,9	16,0	15,5	14,9
Evolution (%)	ND	- 0,2	+ 3,4	+ 9,2	+ 2,9
Rappel : effectif en N-1 (%)	ND	47,6	39,2	13,2	100,0
AGGLOMERATION PARISI	ENNE				
Effectif (%)	ND	34,1	46,8	19,0	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	52	54	54	53
Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	ND	17,8	20,1	18,9	19,1
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	17,7	20,8	20,1	19,6
Evolution (%)	ND	- 0,3	+ 3,4	+ 6,7	+ 2,9
Rappel : effectif en N-1 (%)	ND	34,1	56,4	9,4	100,0

^{*} Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2023 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. Une baisse du nombre de baux en cours qui ont évolué au plus comme l'IRL

Huit baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL en 2023 (stabilité, baisse de loyer ou application de l'IRL) contre neuf sur dix en 2022 (respectivement 80,9 % et 90,5 %). Depuis 2019, cette proportion avait toujours été supérieure à 90 %.

En 2023, près de la moitié des bailleurs (47 %) ont appliqué une simple indexation sur l'IRL en cours de bail retrouvant ainsi le niveau de 2018 (48%). Sur la période 2019 - 2022, cette part n'était jamais descendue sous la barre des 50 %. Parallèlement, en 2023, 34 % des bailleurs ont renoncé à pratiquer une hausse voire ont baissé le loyer, pourcentage inférieur à 40% pour la deuxième année consécutive.

Les cas de stabilité ou baisse de loyer sont plus fréquents en grande couronne, où ils représentent près de la moitié des baux (47 %), qu'en petite couronne (32 %) ou à 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 près d'un bail en cours sur cinq

Pour 19% des baux en cours, la hausse de loyer est supérieure à la variation indiciaire, part en forte progression par rapport à 2022 (9 %).

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c qui concernent moins de 0,2 % des baux en cours.
- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 19 % des baux en cours en 2023 (+ 10 points par rapport 2022)

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...).

En 2023, l'augmentation moyenne de loyer de ces baux en cours a été de 6,7 % dans l'agglomération contre 3,8 % en 2022. Cette hausse observée en 2023 est plus importante pour la grande couronne (+ 9,2 %) comparée à celle de la petite couronne et de Paris (respectivement + 6,3 % et + 5,8 %).

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2023

En 2023, 202 000 baux (64 400 à Paris, 98 700 en petite couronne et 38 900 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés ou reconduits tacitement dans l'agglomération parisienne, soit 19 % 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 devenu article de la loi ELAN (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 ou de réévaluation à l'initiative du bailleur s'il est en dessous du loyer de référence minoré.

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 2,3 % dans l'agglomération parisienne, soit moins que la variation moyenne de l'IRL (3,4 %). Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 17 %, légèrement supérieure à celles de 2022 (14 %), 2021 (12,5 %) et 2020 (11 %).

En 2023, la part des renouvellements avec une hausse différente de l'IRL augmente de 9 points (17 % contre 8 % en 2022). Cela se traduit par des loyers après expiration en moyenne plus élevés. Pour les logements dont le bail est renouvelé, le loyer moyen est donc passé de :

- 24,2 €/m² avant expiration début 2023 à 24,8 €/m² après expiration fin 2023 à Paris,
- de 17,4 €/m² à 17,9 €/m² en petite couronne,
- de 13,4 €/m² à 13,6 €/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			Total
PARIS					
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
2022	0,2*	27,1	66,0	6,7	100,0
2023	0,2*	35,2	49,5	15,1	100,0
PETITE COURONNE					
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
2022	0,2*	36,3	55,9	7,6	100,0
2023	0,0*	39,1	42,4	18,5	100,0
GRANDE COURONN	E				
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
2022	-	53,0	36,8	10,2	100,0
2023	-	59,8	22,4	17,8	100,0
AGGLOMERATION P	ARISIENNE				
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
2022	0,2*	36,6	55,4	7,8	100,0
2023	0,1*	41,8	40,8	17,3	100,0

^{*}Résultats reposant sur un échantillon très faible

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

En 2023, ce sont 50 % des baux à Paris, 42 % en petite couronne et 22 % 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 2023 : 42 %. Ils sont majoritaires en grande couronne (60 %) et un peu plus fréquents en petite couronne (39 %) qu'à Paris (35 %).

Tableau n° 9.: Evolution en 2023 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 (m²)	ND	47	51	52	50
Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	ND	24,3	24,0	24,5	24,2
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	24,3	24,8	25,5	24,8
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 3,5	+ 4,1	+ 2,4
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	ND	51	57	53	54
Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	ND	17,1	18,0	16,8	17,4
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	17,1	18,6	17,7	17,9
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 3,4	+ 5,0	+ 2,4
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	-	59	63	61	61
Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	-	13,0	14,3	13,4	13,4
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	-	13,0	14,7	14,0	13,6
Evolution (%)	-	0,0	+ 3,4	+ 4,2	+ 1,6
AGGLOMERATION PARI	SIENNE				
Surface moyenne (m²)	ND	52	55	54	54
Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	ND	17,6	19,7	18,1	18,6
Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	ND	17,6	20,4	19,0	19,0
Evolution (%)	ND	0,0	+ 3,4	+ 4,5	+ 2,3

^{*} 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 en quasi extinction

Cette procédure a été utilisée en 2023 dans moins de 0,1 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle ne se rencontre plus qu'à Paris et en petite couronne.

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 lover.

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 17c, 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.

III.3. Plus d'un bail sur six renouvelé avec une hausse différente de l'IRL sans signature d'un nouveau contrat

Une part non négligeable de baux sont reconduits avec une augmentation de loyer ne correspondant pas à 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 2023, la part de ces baux atteint 17,3 % soit + 10 points par rapport à 2022 (7,8 %), niveau jamais atteint depuis 2015.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 4,5 % en 2023 contre 3,7 % en 2022 et 2,4 % en 2021. En 2023, c'est la petite couronne qui se démarque légèrement avec une hausse de 5 % alors que la hausse est 4,1 % à Paris et 4,2 % en grande couronne. Il convient de noter que ces hausses ne sont que peu supérieures à la hausse de l'IRL : 3,5 %.

CONCLUSION

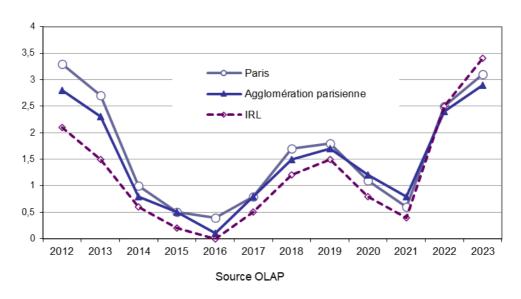
L'évolution des loyers hors charges de l'agglomération parisienne en 2023 est en nette reprise depuis deux ans : 2,9 % en 2023 et 2,4 % en 2022 contre + 0,8 % en 2021. Cependant, cette hausse est à la fois inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation (3,6 %) mais aussi à celle de l'IRL (+ 3,4 %). Elle se traduit en moyenne par 29 € de plus de loyer mensuel hors charges : 38 € à Paris, 27 € en petite couronne et 20 € en grande couronne.

Au cours de l'année 2023, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 3,1 % à Paris, de 2,9 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et 2,4 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution résulte à la fois de la reprise de la progression de l'IRL pour les locataires n'ayant pas déménagé, et de la poursuite des hausses de loyer lors des emménagements. Elle est sensiblement inférieure à l'évolution moyenne de l'IRL sur la période (3,4 %), situation inédite depuis la première année d'observation des loyers sur l'ensemble de l'agglomération.

Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2012





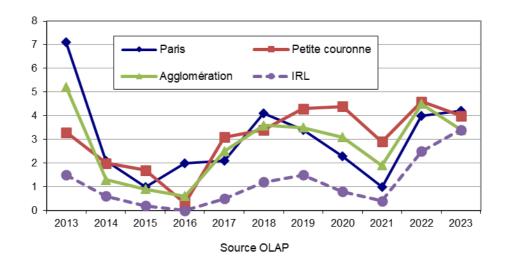
Depuis dix ans, on assiste à une modération certaine de l'évolution des loyers dans l'agglomération conditionnée par l'augmentation de l'IRL, en nette reprise en 2023 malgré le plafonnement à 3,5 %. Il faut voir dans cette modération un effet des décrets annuels de limitation de la hausse en cas de relocation, et pour les territoires encadrés (Paris, Plaine Commune et Est Ensemble), des arrêtés d'encadrement.

En 2023, la hausse des loyers des nouveaux emménagés (relocations et nouvelles locations) atteint 3,4 %. Cette hausse, plus modérée que celle de 2022 (4,5 %), est égale à celle de l'IRL et inférieure à l'inflation. La hausse est plus marquée dans le centre de l'agglomération (à Paris + 4,2 % et 4,0 % en petite couronne) qu'en grande couronne (1,8 %).

Ces résultats traduisent, malgré une certaine modération, la tension latente sur le marché locatif privé notamment dans le centre de l'agglomération.

Loyer des nouveaux emménagés à Paris, en petite couronne et dans l'agglomération

Augmentation annuelle en %



Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers pour ceux dont le bail est en cours est assez proche de celle constatée pour les locataires dont le bail arrivé à échéance, se trouve prorogé (respectivement + 2,9 % et + 2,3 %). La hausse du loyer des locataires stables est donc sensiblement inférieure à celle de l'IRL (3,4 %). Ce résultat marque une rupture par rapport aux années récentes, où le loyer des locataires stables augmentait d'une valeur proche de l'IRL moyen.

La relative modération de la hausse globale des loyers en 2023 recouvre donc une situation contrastée avec une modération certaine pour les locataires stables et une tension toujours perceptible dans l'évolution des loyers en cas d'arrivée d'un nouveau locataire, malgré les dispositifs de limitation.

Pour 2024

Il n'est pas possible de se prononcer sur l'environnement législatif et réglementaire du second semestre 2024.

Conformément à la possibilité offerte par la loi ELAN, les arrêtés préfectoraux d'encadrement des loyers à Paris et dans les EPT de Plaine Commune et Est Ensemble devraient s'appliquer sur le reste de l'année.

Le décret plafonnant la hausse de l'IRL n'a pas été reconduit. C'est donc l'Indice de Référence des Loyers qui devrait être utilisé pour l'indexation sur le second semestre.

Face à cette situation, l'économie de la région est assez bien orientée début 2024 après le ralentissement de 2023, avec un taux de chômage d'environ 7 % au 1^{er} trimestre 2024.

Cependant, de nombreuses incertitudes pèsent sur le contexte économique mondial comme français ainsi que sur le secteur du logement, en particulier dans la région francilienne, dont les conséquences sur les loyers du parc privé sont difficiles à estimer.

On peut citer:

- Un ralentissement de l'inflation mais une croissance contenue en 2024 du pouvoir d'achat des ménages locataires ou candidats locataires, freinant les bailleurs lors des relocations,
- Une moindre attractivité de la région pour les jeunes actifs,
- Une aspiration à plus d'espace liée au développement du télétravail, entraînant des déménagements en dehors du centre de l'agglomération.

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

Parallèlement plusieurs facteurs vont contribuer à réduire l'offre :

- La capacité à mettre en œuvre la transition écologique et résorber les passoires thermiques (G pour 2025 puis F en 2028),
- L'interdiction depuis le 1^{er} janvier 2023 de louer les logements dépassant 450 kilowattheures par m² et par an en énergie finale, mesure qui s'applique aux nouveaux contrats de location signés depuis 2023 (décret n°2021-19 du 11 juillet 2021),
- Un faible volume de construction neuve prévus en 2024, en retrait sur 2023, niveau déjà faible par rapport à la tendance de longue période,
- La tendance à la baisse des crédits immobiliers aux particuliers en 2024 mais avec parallèlement une durée de prêt toujours très élevée et un paysage politique instable qui pourrait freiner les candidats à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété et ainsi ralentir de nouveau la mobilité résidentielle.

Les effets de la situation économique sur les loyers du parc privé peuvent s'analyser sous deux angles :

• Du côté des volumes

Principal parc d'accueil des nouveaux ménages et des nouveaux arrivants en Île-de-France, le parc de logements locatifs privés devrait être moins fortement sollicité, sans que cette potentielle baisse de la demande nouvelle, qui s'ajoute aux besoins de changement des ménages en place dans l'accomplissement de leur parcours résidentiel, permette d'atteindre l'équilibre entre l'offre et la demande.

Même moins soutenue, cette demande intervient 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 depuis 2021, les retards de livraisons et annulations de programmes se multipliant.

L'interdiction progressive de louer les logements les plus énergivores (G au 1^{er} janvier 2025 et F au 1^{er} janvier 2028) va entraîner des arbitrages des bailleurs entre réaliser les travaux, et donc rendre indisponible le logement pendant de nombreux mois ou le vendre, le faisant le cas échéant sortir du marché locatif.

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...) ou par 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 2024 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

Le plafonnement de l'évolution de l'IRL sur le premier semestre puis son retour à des valeurs plus faibles au second semestre devrait modérer l'augmentation du loyer des locataires stables.

Concernant les relocations, le contexte actuel ne permet pas d'anticiper les décisions des bailleurs.

OLAP OLAP

ANNEXES

Tableau n° 10. : Les loyers des générations successives d'emménagés et ceux de l'ensemble des logements, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024
PARIS												
Emménagés récents * : loyer en €/m²	23,9	24,2	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2	26,4	27,2
Ensemble des logements : loyer en €/m²	21,6	22,1	22,3	22,7	22,8	22,9	23,3	23,7	24,0	24,1	24,7	25,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m²	17,5	18,1	18,4	18,6	18,4	18,6	19,2	19,3	19,4	19,6	20,1	20,9
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8	+ 7,6	+ 9,7	+ 8,8	+ 8,6	+ 8,8	+ 7,0	+ 6,6
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6	+ 32,7	+ 33,3	+ 25,6	+ 34,3	+ 33,9	+ 31,5	+ 30,4
PETITE COURONNE												
Emménagés récents * : loyer en €/m²	17,7	17,6	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0	20,4	20,4
Ensemble des logements : loyer en €/m²	15,9	16,1	16,5	16,5	16,6	16,7	16,9	17,2	17,4	17,6	18,0	18,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m²	13,3	13,9	14,2	14,1	14,3	14,4	14,9	15,3	15,5	15,5	15,8	16,4
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2	+ 7,0	+ 9,0	+ 11,4	+ 10,2	+ 13,3	+ 13,5	+ 10,2
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2	+ 24 1	+ 23,6	+ 25,6	+ 23,8	+ 29,1	+ 29,6	+ 24,5
GRANDE COURONNE												
Emménagés récents * : loyer en €/m²	14,3	14,4	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2	15,8	16,6
Ensemble des logements : loyer en €/m²	13,2	13,4	13,7	13,9	13,7	13,8	13,8	14,5	14,6	14,9	15,0	15,1
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m²	10,9	11,3	11,6	11,6	11,5	11,5	11,8	12,9	12,9	12,2	12,9	13,0
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0	+ 7,4	+ 5,9	+ 4,6	+ 8,9	+ 15,5	+ 5,1	+ 9,7
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3	+ 28,7	+ 24,5	+ 17,2	+ 23,6	+ 40,6	+ 22,7	+ 27,9

^{*} 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° 11. : Facteurs d'évolution des loyers en 2021, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

			20	23			2	022 (rappe	I)
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2023 (€/m²)	Loyer au 1/1/2024 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	18,4	45	26,1	27,2	+ 4,2	0,8	18,9	+ 4,0	0,7
Hausse article 17c*	0,1	NS	NS	NS	NS	NS	0,2	+ 4,3	0,0
Indexation selon IRL	42,7	53	24,6	25,5	+ 3,5	1,5	53,1	+ 2,5	1,4
Autre hausse	15,3	54	24,2	25,6	+ 5,5	0,9	7,3	+ 4,4	0,4
Sans évolution	20,9	47	24,3	24,3	0,0	0,0	20,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	2,6	46	25,6	24,6	- 3,6	- 0,1	0,2	- 5,8	- 0,0
Ensemble	100,0	50	24,8	25,5	+ 3,1	3,1	100,0	+ 2,5	2,5
PETITE COURONNE									
Emménagement	15,8	48	19,6	20,4	+ 4,0	0,6	19,1	+ 4,6	0,9
Hausse article 17c*	0,1	NS	NS	NS	NS	NS	0,1	NS	NS
Indexation selon IRL	40,2	54	18,1	18,7	+ 3,4	1,4	47,4	+ 2,5	1,2
Autre hausse	15,3	52	17,2	18,2	+ 6,0	0,9	5,6	+ 3,6	0,2
Sans évolution	26,8	51	17,2	17,2	0,0	0,0	27,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	1,8	48	19,2	18,7	- 2,8	- 0,0	0,8	- 3,9	- 0,0
Ensemble	100,0	52	18,0	18,5	+ 2,9	2,9	100,0	+ 2,3	2,3
GRANDE COURONNE									-
Emménagement	26,3	56	16,3	16,6	+ 1,8	0,5	26,5	+ 5,0	1,3
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	23,4	59	15,3	15,8	+ 3,4	0,9	28,5	+ 2,5	0,8
Autre hausse	14,1	57	14,0	15,2	+ 8,4	1,1	9,3	+ 3,0	0,2
Sans évolution	34,7	58	13,7	13,7	0,0	0,0	35,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	1,5	61	14,5	13,9	- 4,2	- 0,1	0,1	NS	- 0,0
Ensemble	100,0	58	14,8	15,1	+ 2,4	2,4	100,0	+ 2,3	2,3
AGGLOMERATION PAR	RISIENNE								
Emménagement	19,4	50	20,1	20,8	+ 3,4	0,7	21,0	+ 4,5	0,9
Hausse article 17c*	0,1	46	16,5	17,4	+ 5,7	0,0	0,1	+ 4,5	0,0
Indexation selon IRL	36,6	55	20,0	20,7	+ 3,4	1,4	44,4	+ 2,5	1,2
Autre hausse	15,0	54	18,7	19,9	+ 6,2	0,9	7,1	+ 3,8	0,3
Sans évolution	26,9	52	17,5	17,5	0,0	0,0	27,0	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	2,0	50	20,6	19,9	- 3,4	- 0,1	0,4	- 4,5	0,0
Ensemble	100,0	53	19,2	19,7	+ 2,9	2,9	100,0	+ 2,4	2,4

^{*} Hausse de loyer résultant de l'ensemble des renouvellements de baux s'inscrivant dans le cadre de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qu'ils aient été conclus avant 2018 et encore en cours, ou nouvellement conclus en 2018. Ces résultats reposent sur un faible nombre d'observations et sont donc à interpréter avec précaution.

NS = non significatif

Tableau n° 12. : Loyers de relocation selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

au 1/1/2024	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS				**		
Surface moyenne en m²	24	40	62	91	ND	45
Loyer en €/m²	31,2	26,8	25,3	25,8	ND	27,2
Evolution (en %)*	+ 4,3	+ 4,7	+ 2,6	+ 4,9	ND	+ 4,1
PETITE COURONNE				**		
Surface moyenne	27	43	62	81	ND	49
Loyer en €/m²	24,1	21,1	18,8	18,7	ND	20,3
Evolution (en %)*	+ 4,5	+ 3,6	+ 3,1	+ 4,5	ND	+ 3,7
GRANDE COURONNE	**					
Surface moyenne	26	45	63	ND	ND	56
Loyer en €/m²	23,4	17,5	15,5	ND	ND	16,6
Evolution (en %)*	+ 1,5	+ 2,7	+ 1,3	ND	ND	+ 1,5
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	43	63	87	124	50
Loyer en €/m²	26,5	21,5	19,1	18,9	18,1	20,7
Evolution (en %)*	+ 3,7	+ 3,7	+ 2,3	+ 3,3	+ 2,0	+ 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° 13. : Loyers des emménagés récents selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

au 1/1/2024	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS				**		
Surface moyenne en m²	24	40	62	90	ND	45
Loyer en €/m²	31,4	26,7	25,3	25,9	ND	27,2
Evolution (en %)*	+ 4,7	+ 4,9	+ 2,6	+ 4,8	ND	+ 4,2
PETITE COURONNE				**		
Surface moyenne	27	43	62	81	ND	48
Loyer en €/m²	24,3	21,1	18,8	18,7	ND	20,4
Evolution (en %)*	+ 4,9	+ 4,0	+ 3,3	+ 4,5	ND	+ 4,0
GRANDE COURONNE	**					
Surface moyenne	26	45	63	ND	ND	56
Loyer en €/m²	23,6	17,6	15,4	ND	ND	16,6
Evolution (en %)*	+ 1,8	+ 3,0	+ 1,7	ND	ND	+ 1,8
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	43	63	86	125	50
Loyer en €/m²	26,7	21,5	19,0	19,0	18,1	20,8
Evolution (en %)*	+ 4,0	+ 4,1	+ 2,5	+ 3,3	+ 2,1	+ 3,4

^{*} 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