

**LES LOYERS D'HABITATION DU
SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS
L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

**Évolution en 2015
Et niveau au 1^{er} janvier 2016**

L'Olap présente depuis 2014 dans son dossier annuel quelques résultats sur l'ensemble de la région. Toutefois, pour permettre des comparaisons avec les années précédentes, les résultats de l'agglomération sont systématiquement indiqués et la présentation du document est proche de celle des années précédentes.

Collecte, traitement des données et résultats conformes à la méthodologie ayant fait l'objet de l'avis du Cnis du 27 mars 2013 sur la qualité de la production statistique de l'Olap.

Consulter l'avis du Cnis :

http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/docs_information/communication_externe/Cnis-avis-officiel.pdf

DONNEES DE CADRAGE

Champ géographique

Le parc locatif privé en Ile-de-France est rassemblé dans la zone centrale, particulièrement à Paris et en petite couronne. Sur la dernière décennie, il s'est réduit à Paris et s'est développé en petite et grande couronne avec l'essor de l'urbanisation et grâce aux incitations fiscales en faveur de l'investissement dans l'immobilier locatif.

Depuis maintenant 15 ans, l'Olap observe les loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne au sens de l'Insee, et depuis 2013, sur l'ensemble de la région.

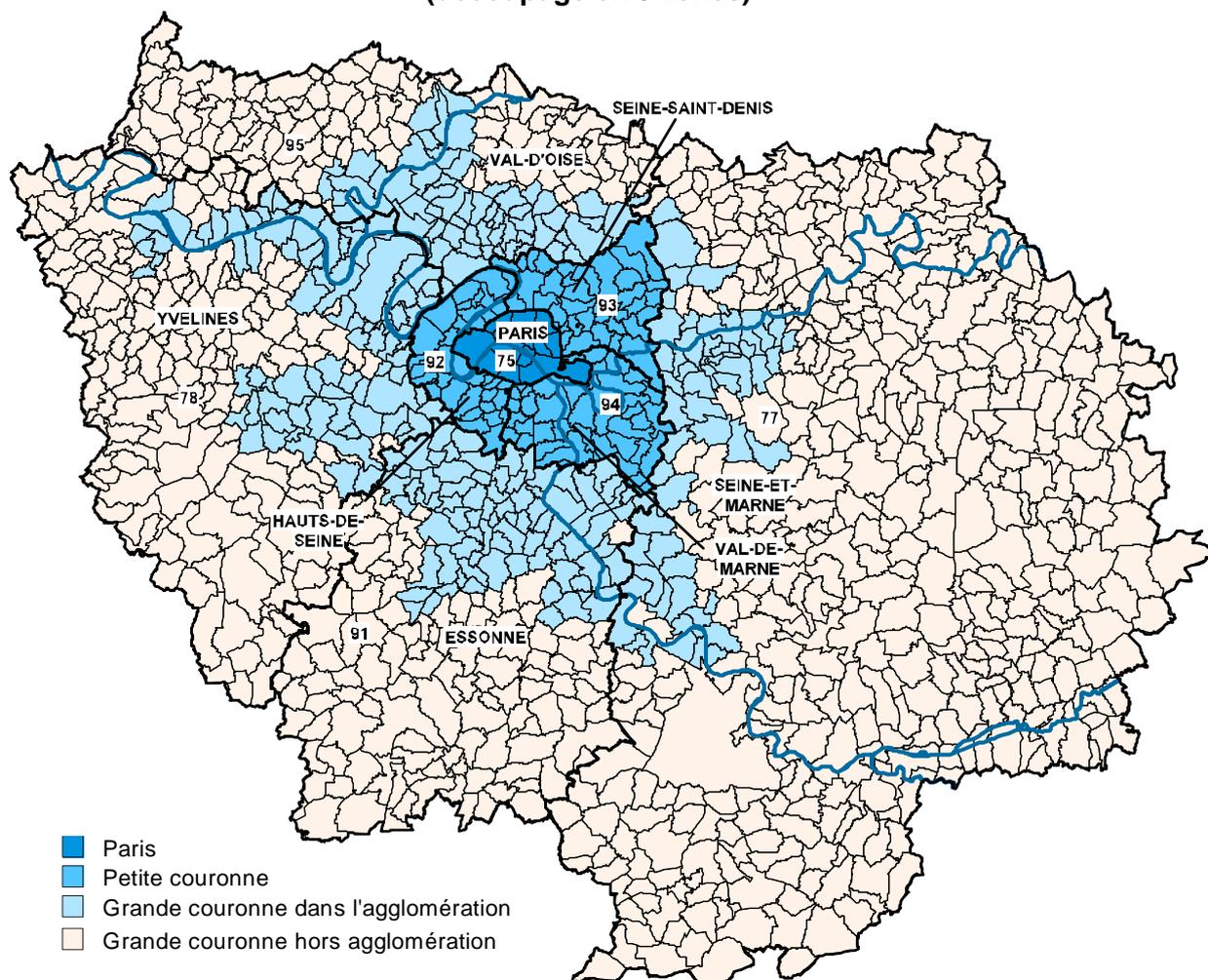
Pour mémoire, jusqu'en 2000 le champ d'observation de l'Olap était limité à Paris et 114 communes d'Ile-de-France¹.

La carte ci-dessous présente les limites de ce périmètre qui inclut la plupart des communes urbanisées de grande couronne.

Depuis 2012, l'Olap a intégré dans ses enquêtes le nouveau périmètre de l'agglomération de l'Insee, publié en 2011.

¹ Toutes les communes des Hauts-de-Seine, les trois quarts des communes de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, onze communes des Yvelines, deux du Val-d'Oise et trois de l'Essonne.

Agglomération parisienne (découpage en 3 zones)



Importance du parc

L'Olap estime le nombre de logements de son champ d'intervention à partir de sources externes comme le recensement de la population de l'Insee ou Filocom de la DGFIP.

Cette estimation est indispensable pour le traitement statistique effectué sur les données

brutes (cf. méthodologie en annexe de cette partie).

En 2016, l'estimation a été actualisée avec les résultats du recensement rénové de 2012 et ceux de Filocom pour les époques de construction, avec un alignement sur celles retenues par Eurostat depuis 2014.

Tableau n°1 :
Parc locatif privé à loyer libre de la région Ile-de-France en janvier 2016

	Nombre de logements *	Part dans l'agglomération (%)	Part dans la région (%)
Paris	380 000	37,6	34,9
Petite couronne	400 000	39,6	36,8
Grande couronne dans l'agglomération	230 000	22,8	21,1
Grande couronne hors agglomération	78 300	-	7,2
Agglomération parisienne	1 010 000	100,0	92,8
Région Ile-de-France	1 088 300		100,0
<i>Par département dans l'agglomération</i>			
<i>Hauts-de-Seine</i>	<i>169 045</i>	<i>16,7</i>	<i>15,6</i>
<i>Seine-Saint-Denis</i>	<i>118 915</i>	<i>11,8</i>	<i>10,9</i>
<i>Val-de-Marne</i>	<i>112 040</i>	<i>11,1</i>	<i>10,3</i>
<i>Seine-et-Marne</i>	<i>39 140</i>	<i>3,9</i>	<i>3,6</i>
<i>Yvelines</i>	<i>76 775</i>	<i>7,6</i>	<i>7,1</i>
<i>Essonne</i>	<i>60 405</i>	<i>6,0</i>	<i>5,5</i>
<i>Val-d'Oise</i>	<i>53 680</i>	<i>5,3</i>	<i>4,9</i>
<i>Par département hors agglomération</i>			
<i>Seine-et-Marne</i>	<i>44 740</i>		<i>4,1</i>
<i>Yvelines</i>	<i>13 130</i>		<i>1,2</i>
<i>Essonne</i>	<i>12 220</i>		<i>1,1</i>
<i>Val-d'Oise</i>	<i>8 210</i>		<i>0,8</i>
Ensemble de la région	1 088 300		100,0

* Estimation Olap

Les époques de construction depuis 2014

Les époques de construction désormais retenues par Eurostat et donc par l'Insee sont les suivantes : avant 1919, 1919-1945, 1946-1970, 1971-1990, 1991-2005 et après 2005. Pour faciliter ses traitements (pondération en particulier) et les comparaisons avec des sources officielles, les époques de construction de l'Olap s'alignent autant que faire se peut sur celles de l'Insee.

En raison de la structure du parc locatif de la région, les époques utilisées par l'Olap à partir de 2014 sont : avant 1946, 1946-1970, 1971-1990, après 1990.

Pour mémoire, les époques précédentes étaient : avant 1949, 1949-1974, 1975-1989 et depuis 1990.

Caractéristiques du parc de l'agglomération

La taille des logements

La taille moyenne des logements du secteur locatif privé augmente avec l'éloignement au centre : leur superficie moyenne est ainsi de 50 m² à Paris, 52 m² en petite couronne et, en grande couronne, de 59 m² dans l'agglomération et 67 m² hors agglomération.

En effet, le parc parisien est composé pour les deux tiers de petits logements (une ou deux pièces) alors que le parc locatif privé de petite mais surtout de grande couronne comporte plus de logements de taille moyenne ou de grands logements.

Pour les petits logements, à nombre de pièces égal, la superficie d'un logement est plus faible à Paris qu'en petite et grande couronne ; mais pour les grands logements (quatre pièces ou plus), c'est à Paris qu'on trouve les plus grandes surfaces.

L'époque de construction

La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles.

Le parc locatif privé parisien date pour près des deux tiers d'avant 1946, époque où les logements étaient plus exigus et les pièces d'eau plus rares, hormis dans les immeubles haussmanniens de haut standing.

Les constructions des soixante-dix dernières années sont plus représentées en petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal, avec toutefois une réduction des surfaces par pièce sur les livraisons les plus récentes.

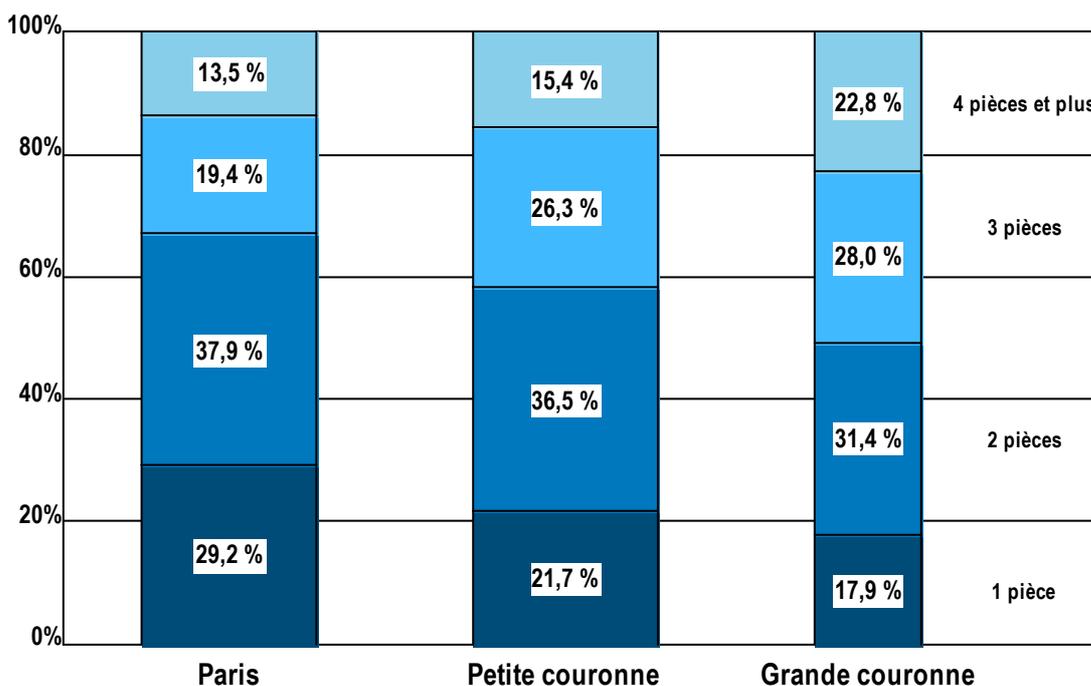
Le type d'habitat

La taille des logements est aussi corrélée au type d'habitat.

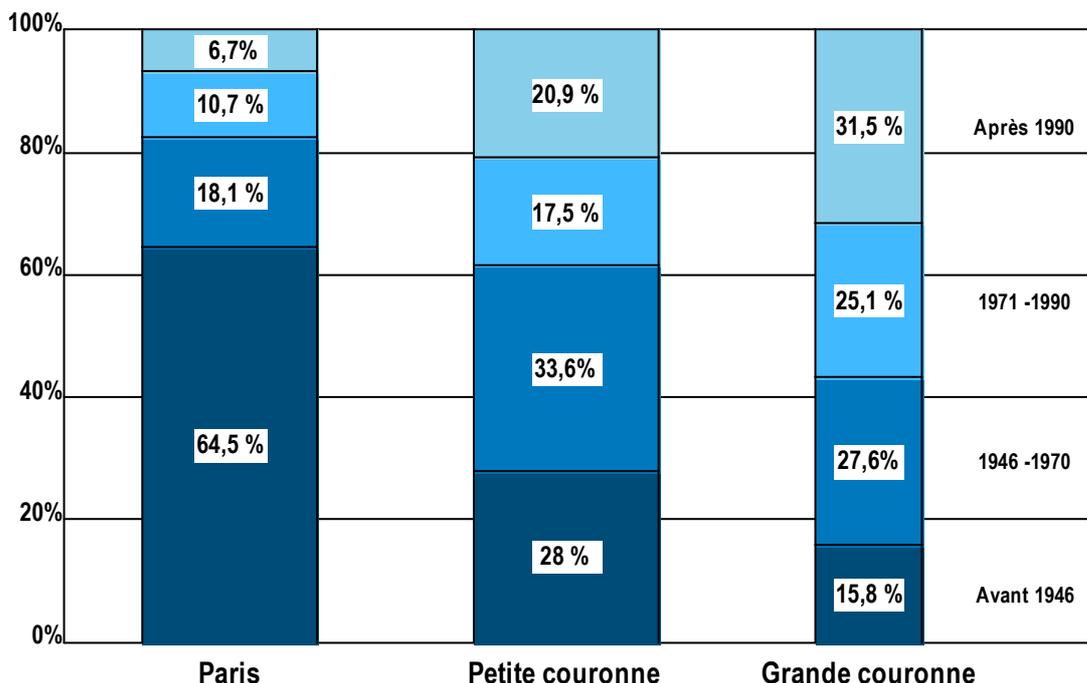
En grande couronne hors agglomération, où une location sur trois est une maison, deux maisons sur trois ont quatre pièces et plus contre 14 % des appartements.

Structure du parc locatif privé de l'agglomération parisienne

Graphique n° 1 : Structure du parc locatif privé selon le nombre de pièces



Graphique n° 2 : Répartition des logements selon l'époque de construction



Lecture des graphiques :

Pour une meilleure visualisation de l'importance relative, en nombre de logements locatifs libres, des trois composantes de l'agglomération parisienne : Paris, petite couronne, grande couronne ; les graphiques présentent des aires proportionnelles au nombre de logements.

Il apparaît en particulier que Paris ou la petite couronne comptent près de deux fois plus de logements locatifs libres que la grande couronne.

PRINCIPALES TENDANCES DANS L'AGGLOMÉRATION

Hausse globale limitée à 0,5 % en 2015, la plus faible constatée depuis 2001

En 2015, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 0,5 % à Paris, de 0,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 0,1 % en grande couronne (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise), soit 0,5 % en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération. C'est la première fois depuis 2001 que la hausse à Paris n'est pas supérieure à celle de l'ensemble de l'agglomération

Ce rythme d'évolution des loyers est le plus faible depuis 2001 (0,8 % en 2014). Il est très

proche de celui de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) dont la progression moyenne annuelle est de 0,2 %, identique à celle de l'indice des prix à la consommation² sur la même période.

2015 confirme une hausse très modérée et similaire entre Paris et la petite couronne tandis que la grande couronne affiche une hausse quasi nulle.

² Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2014 et décembre 2015.

Tableau n°2 :

Evolution moyenne annuelle des loyers dans l'agglomération parisienne depuis 2003

En %	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Hausse annuelle (ensemble des loyers)													
Paris	4,2	4,4	5,1	3,5	4,3	3,5	3,3	2,2	3,2	3,3	2,7	1,0	0,5
Petite couronne	3,4	3,9	4,4	2,9	3,6	2,8	2,9	1,6	2,5	2,6	1,8	1,0	0,6
Grande couronne	3,5	4,0	4,0	3,0	3,1	2,5	1,9	1,3	1,4	1,8	2,1	0,2	0,1
Agglomération	3,8	4,1	4,6	3,2	3,8	3,1	2,9	1,8	2,6	2,8	2,3	0,8	0,5
Contribution à la hausse d'ensemble													
• de l'indexation sur l'ICC /IRL**													
Paris	1,5	2,0	2,9	1,5	1,9	1,1	1,3	0,2	1,0	1,4	1,0	0,4	0,1
Petite couronne	1,5	1,9	2,8	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2	0,9	1,3	0,8	0,3	0,1
Grande couronne	1,1	1,3	1,8	1,1	1,5	1,0	1,1	0,2	0,7	0,8	0,5	0,1	0,0
Agglomération	1,2	1,9	2,6	1,5	1,8	1,1	1,3	0,2	0,9	1,2	0,8	0,3	0,1
• des emménagements													
Paris	2,1	1,8	1,7	1,5	1,8	1,8	1,5	1,8	2,0	1,5	1,4	0,4	0,2
Petite couronne	1,6	1,5	1,1	1,0	1,4	1,3	1,3	1,2	1,4	0,9	0,7	0,4	0,3
Grande couronne	2,0	1,8	1,5	1,5	1,4	1,3	0,7	0,9	0,5	0,5	1,3	-0,2	-0,1
Agglomération	1,9	1,7	1,5	1,3	1,6	1,6	1,3	1,4	1,5	1,1	1,1	0,3	0,2
Indices													
• ICC/IRL moyen*	2,4	3,1	4,3	2,4	3,0	1,8	2,2	0,4	1,5	2,1	1,5	0,6	0,2
• Indice des prix à la consommation**	1,7	1,8	1,5	1,6	2,5	1,1	0,6	1,6	2,3	1,2	0,6	0,0	0,2
Hausse liée à un changement de locataire (relocation)													
Paris	9,9	8,1	7,5	6,9	8,3	8,3	7,5	8,3	8,6	8,0	6,5	2,1	0,5
Petite couronne	7,4	6,5	4,5	4,8	5,2	5,2	5,2	4,2	5,5	5,0	2,4	1,2	1,4
Grande couronne	6,8	5,5	4,2	5,4	5,0	5,1	2,5	3,3	1,6	1,6	4,6	-1,5	-0,6
Agglomération	8,3	6,9	5,7	5,9	6,4	6,4	5,5	5,7	5,8	5,4	4,7	0,9	0,5

* Indice du Coût de la Construction (ICC) puis de Référence des Loyers (IRL) depuis Janvier 2006 – hausses moyennes constatées auprès des locataires (augmentations indiciaires en cours de bail ou à l'occasion des reconductions de baux)

** Évolution calculée entre deux mois de décembre consécutifs

Composantes de la hausse

L'évolution globale des loyers est la somme des évolutions appliquées aux locataires en place, que leur bail soit en cours ou arrivé à échéance en 2015 et de celles intervenant lors des emménagements.

Elle résulte à la fois de la faible hausse de l'IRL appliqué aux locataires en place et de la hausse modérée des loyers lors des emménagements, suite aux décrets annuels pris depuis août 2012 limitant la hausse du

loyer à l'IRL en cas de changement de locataire sur l'ensemble de l'agglomération, auxquels s'ajoute à Paris l'encadrement des loyers entré en vigueur le 1^{er} août 2015.

En 2015, le loyer des nouveaux emménagés a ainsi augmenté de 0,9 % sur l'ensemble de l'agglomération (+ 1,3 % en 2014).

Pour les locataires stables, soit plus de trois locataires sur quatre, la hausse constatée est proche de celle de l'IRL, que le bail ait été renouvelé ou non en 2015.

Tableau n°3 :

Evolution des loyers en 2015 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne

	2015						2014 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement dans l'année	20,7	48	24,5	24,8	+ 1,0	0,2	20,3	+ 2,1	0,4
Expiration du bail dans l'année	16,0	53	21,5	21,6	+ 0,4	0,1	16,7	+ 0,7	0,1
Bail en cours	63,3	50	22,3	22,3	+ 0,4	0,2	63,0	+ 0,7	0,5
Ensemble	100,0	50	22,6	22,7	+ 0,5	0,5	100,0	+ 1,0	1,0
PETITE COURONNE									
Emménagement dans l'année	20,8	46	18,0	18,3	+ 1,7	0,3	19,8	+ 2,0	0,4
Expiration du bail dans l'année	18,3	55	15,8	15,9	+ 0,4	0,1	19,2	+ 0,7	0,1
Bail en cours	61,0	53	16,2	16,2	+ 0,3	0,2	61,1	+ 0,7	0,5
Ensemble	100,0	52	16,4	16,5	+ 0,6	0,6	100,0	+ 1,0	1,0
GRANDE COURONNE									
Emménagement dans l'année	28,7	57	15,1	15,1	- 0,4	- 0,1	28,9	- 0,7	- 0,2
Expiration du bail dans l'année	14,7	59	13,1	13,1	+ 0,3	0,0	15,7	+ 0,6	0,1
Bail en cours	56,6	60	13,5	13,5	+ 0,4	0,2	55,4	+ 0,5	0,3
Ensemble	100,0	59	13,9	13,9	+ 0,1	0,1	100,0	+ 0,2	0,2
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement dans l'année	22,5	50	19,2	19,4	+ 0,9	0,2	22,0	+ 1,3	0,3
Expiration du bail dans l'année	16,6	55	17,2	17,3	+ 0,4	0,1	17,4	+ 0,7	0,1
Bail en cours	60,9	53	17,7	17,8	+ 0,3	0,2	60,6	+ 0,7	0,4
Ensemble	100,0	53	18,0	18,0	+ 0,5	0,5	100,0	+ 0,8	0,8

946 € de loyer mensuel moyen soit 18 €/m²

Le loyer mensuel moyen au m² hors charges est au 1^{er} janvier 2016 de 22,7 € à Paris, de 16,5 € en petite couronne, et de 13,9 € en grande couronne, soit 18 € en moyenne dans l'agglomération.

D'un montant de 946 € en moyenne dans l'agglomération, le loyer mensuel atteint 1 128 € à Paris, 858 € en petite couronne et 819 € en grande couronne.

Le loyer mensuel moyen de cette zone n'est ainsi inférieur que de 5 % à celui de la petite couronne (contre 24 % entre la petite couronne et Paris), mais pour une surface nettement plus grande (7 m² de plus). L'éloignement permet donc d'augmenter la surface du logement plus que de réduire le budget « loyer ».

En grande couronne hors agglomération, le loyer moyen est de 703 € pour 67 m² (10,5 €/m²). Le loyer moyen de la région s'établit à 933 € pour 54 m², soit 17,4 €/m².

EMMÉNAGEMENTS EN 2015 DANS L'AGGLOMÉRATION

Le loyer de marché à 19,4 €/m² en moyenne

Le loyer des emménagés de 2015 (appelé aussi loyer de marché) est en moyenne de

19,4 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2016.

Il atteint 24,8 €/m² à Paris, 18,3 €/m² en petite couronne, et 15,1 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 4 :

Loyers moyens en janvier 2016 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite et en grande couronne

Loyer en €/m ² au 1 ^{er} janvier 2016	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés en 2015	28,3	24,5	23,8	24,2	23,1	24,8
Emménagés depuis plus de 10 ans	21,6	19,3	18,2	17,5	18,0	18,6
Ensemble des logements	26,3	23,0	21,6	21,4	21,4	22,7
PETITE COURONNE						
Emménagés en 2015	23,1	18,3	16,9	15,7	17,3	18,3
Emménagés depuis plus de 10 ans	18,6	15,4	14,0	12,4	13,3	14,1
Ensemble des logements	21,3	17,4	15,4	14,5	15,6	16,5
GRANDE COURONNE						
Emménagés en 2015	20,9	15,7	14,2	13,3	14,1*	15,1
Emménagés depuis plus de 10 ans	16,7	13,6	11,5	10,8	10,1	11,6
Ensemble des logements	18,8	15,3	13,2	12,2	12,6	13,9
AGGLOMÉRATION PARISIENNE						
Emménagés en 2015	24,8	19,8	17,4	17,6	18,2	19,4
Emménagés depuis plus de 10 ans	19,9	16,8	14,9	13,7	14,8	15,4
Ensemble des logements	23,0	19,2	16,7	15,9	16,9	18,0

* Moins de 50 observations

Des hausses très modérées

Les logements disponibles pour les nouveaux emménagés sont :

- les logements remis sur le marché, suite au départ du locataire précédent (relocations),
- les logements « entrant dans le parc » qu'ils soient neufs ou anciens mis pour la première fois en location, qui ont représenté 5 % de l'offre en 2015.

Ces logements remis (ou mis) sur le marché ont enregistré ces deux dernières années des

hausses de loyer très en retrait sur celles des années précédentes : + 0,9 % et + 1,3 % en 2014 contre + 5,2 % en 2013 et + 5,5 % en 2012.

Les relocations ont été l'occasion d'une hausse moyenne de loyer (écart entre le loyer du précédent locataire et celui du nouveau) de 0,5 % dans l'agglomération : 0,5 % à Paris, 1,4 % en petite couronne et -0,6 % en grande couronne.

Tableau n°5 :

Relocations en 2015 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne

	Relocations de l'année 2015					2014 (rappel)		2013 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	29,9	52	26,5	24,7	- 6,7	19,7	- 7,6	7,4
Même loyer	14,7	50	25,3	25,3	0,0	5,0	0,0	4,5
Indexation IRL*	18,5	44	24,4	24,5	+ 0,2	29,2	+ 0,6	34,6
Autre hausse**	28,4	45	22,7	24,1	+ 6,0	34,8	+ 6,8	40,3
Travaux***	8,5	50	21,8	25,4	+ 16,6	11,3	+ 16,9	13,2
Ensemble des relocations	100,0	48	24,5	24,7	+ 0,5	100,0	+ 2,1	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	21,1	52	18,3	17,4	- 4,6	26,5	- 5,0	23,8
Même loyer	25,2	41	19,0	19,0	0,0	15,2	0,0	4,8
Indexation IRL*	12,3	45	17,8	17,9	+ 0,2	30,9	+ 0,5	33,4
Autre hausse**	33,1	47	17,2	18,1	+ 5,3	22,0	+ 6,4	34,4
Travaux***	8,3	41	17,8	19,6	+ 10,0	5,4	+ 20,5	3,6
Ensemble des relocations	100,0	46	18,0	18,2	+ 1,4	100,0	+ 1,2	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	42,9	58	16,0	15,3	- 4,1	34,0	- 9,0	27,0
Même loyer	22,4	53	14,4	14,4	0,0	27,1	0,0	7,0
Indexation IRL*	6,1	58	17,0	17,0	+ 0,1	6,5	+ 0,3	21,0
Autre hausse**	26,7	57	14,2	14,8	+ 4,6	32,4	+ 7,3	42,7
Travaux***	1,9	46	16,6	17,7	+ 6,5	0,0	-	2,3
Ensemble des relocations	100,0	56	15,2	15,2	- 0,6	100,0	- 1,5	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	30,4	55	19,9	18,9	- 5,3	26,1	- 7,3	18,9
Même loyer	20,8	47	19,0	19,0	0,0	14,7	0,0	5,3
Indexation IRL*	12,6	46	20,9	20,9	+ 0,2	23,6	+ 0,6	30,3
Autre hausse**	29,7	49	18,0	19,0	+ 5,4	29,5	+ 6,8	38,8
Travaux***	6,5	45	19,7	22,3	+ 13,4	6,1	+ 17,9	6,7
Ensemble des relocations	100,0	50	19,3	19,4	+ 0,5	100,0	+ 0,9	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice en vigueur

** Autre hausse : toute hausse supérieure à l'indice et non justifiée par des travaux

*** Hors travaux d'entretien courant

Moins d'une relocation sur deux avec une hausse de loyer

Les relocations en 2015 donnent lieu dans moins d'un cas sur deux à une hausse de loyer.

La part des relocations sans hausse s'est accrue en 2015, concernant plus d'une relocation sur deux, contre deux sur cinq en 2014 et une sur quatre entre 2010 et 2013.

30 % des relocations se sont même conclues à la baisse dans l'agglomération parisienne, contre 26 % en 2014 et 19 % en 2013. Ce phénomène est surtout significative à Paris qui enregistre 30 % de relocations à la baisse en 2015 contre 20 % en 2014.

Outre une proportion plus grande de relocations à la baisse, Paris connaît la plus forte évolution de ces baisses : - 6,7 % contre respectivement - 4,6 % et - 4,1 % en petite et grande couronnes.

Dans un contexte de modération de la hausse des loyers, suite aux décrets de limitation de l'évolution à l'IRL en cas de changement de locataire, depuis 2012, dans l'agglomération parisienne, les deux précédents indicateurs (augmentation de la part des baisses et baisse plus forte de ces loyers à Paris), traduisent une incidence de l'encadrement des loyers dans la capitale, entré en vigueur le 1^{er} août 2015.

La tendance à la décélération des loyers perçue depuis 2013 s'accroît en 2015 avec l'encadrement.

Toujours trois hausses sur dix sans raison identifiée

Parmi les relocations à la hausse, 13 % ont augmenté de l'IRL et 6 % suite à des travaux importants réalisés dans le logement avec une hausse moyenne de 13 %. Pour le reste, soit trois cas sur dix, le loyer a augmenté pour une raison non clairement identifiée.

Une faible mobilité sauf en grande couronne

Malgré une légère reprise depuis 2013, la mobilité reste à un niveau faible en 2015 : 22,5 % pour l'agglomération, 21 % à Paris et en petite couronne et 29 % en grande couronne.

Cette situation traduit les difficultés des ménages à réaliser leur parcours résidentiel et à adapter leur logement aux différentes phases de leur cycle de vie (mise en couple, arrivée des enfants, accession à la propriété...) dans un contexte économique difficile.

Une dispersion selon l'ancienneté du locataire plus élevée à Paris qu'en banlieue

L'indicateur synthétique de dispersion utilisé ici est l'écart, en pourcentage, entre le loyer moyen des nouveaux emménagés et celui des locataires arrivés depuis plus de dix ans.

La très nette réduction de la dispersion constatée sur la décennie 1990-2000 a été suivie d'une période de stabilisation puis, de 2003 à 2007, d'une nouvelle orientation à la baisse induite notamment par la décélération de la hausse à l'occasion des relocations jusqu'en 2006.

Depuis, l'indicateur de dispersion est resté proche de 30 % en petite et grande couronne, alors qu'il a connu à Paris une reprise assez marquée de 2009 à 2012 suivie d'une baisse sensible ensuite, atteignant 33 % en 2015 et 2016.

Graphique n°3 : Dispersion des loyers au 1^{er} janvier de chaque année

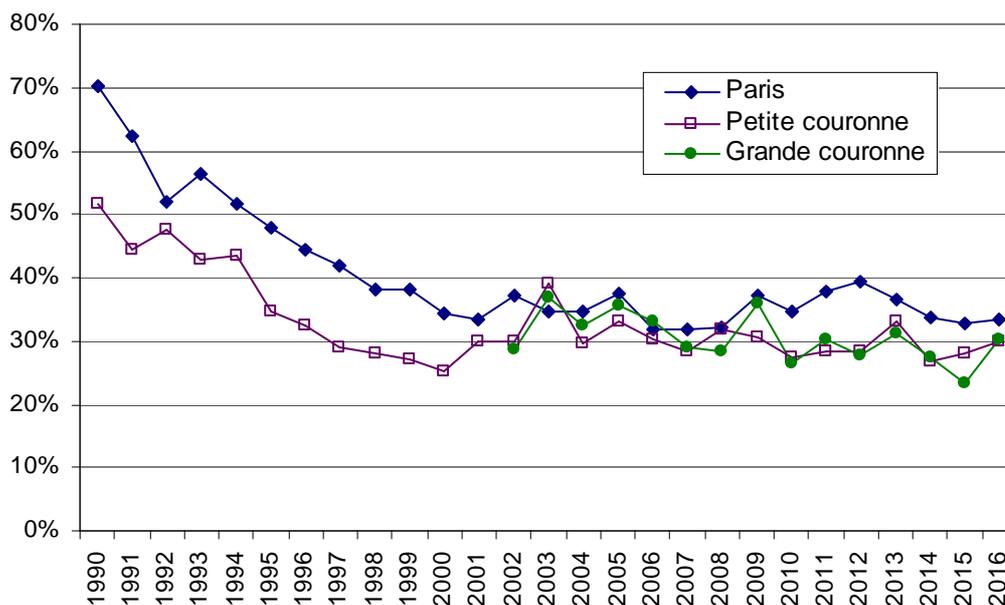


Tableau n°6 : Loyers des générations successives de locataires à Paris, en petite et en grande couronne

€/m ² au 1 ^{er} janvier	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
PARIS												
Emménagés récents*	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8
Ensemble des logements	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6	22,1	22,3	22,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1	18,4	18,6
PETITE COURONNE												
Emménagés récents*	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3
Ensemble des logements	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9	16,1	16,5	16,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9	14,2	14,1
GRANDE COURONNE												
Emménagés récents*	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1
Ensemble des logements	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2	13,4	13,7	13,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9	11,3	11,6	11,6

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

LOCATAIRES STABLES EN 2015 DANS L'AGGLOMÉRATION

Près de quatre locataires sur cinq sont restés dans leur logement en 2015, soit un peu moins que les années précédentes. Parmi eux, un bail sur cinq a fait l'objet d'une reconduction ou d'un renouvellement de bail.

Que le bail ait été renouvelé ou non, la hausse de loyer est proche de l'évolution de l'IRL : + 0,3 % en moyenne pour les baux en cours et + 0,4 % pour ceux arrivés à expiration.

Les bailleurs ont quasi en majorité utilisé l'indexation légale, mais moins qu'en 2014 et 2013, que ce soit pour les baux en cours (49 % augmentés de l'IRL en 2015 contre respectivement 56 % et 66 %) ou en cas de reconduction de bail (53 % contre respectivement 56 % et 67 %).

Les valeurs de l'IRL étant encore plus faibles qu'en 2014, beaucoup de bailleurs ont préféré ne pas augmenter le loyer ou, dans une moindre mesure, pratiquer une hausse non légale, pratique plus fréquente en 2015 qu'en 2014.

C'est toujours en grande couronne que les cas de stabilité et de baisse sont les plus nombreux. Ils prennent même de l'ampleur depuis deux ans, concernant en effet près de trois logements sur cinq en 2015 contre un sur deux en 2014 et deux sur cinq en 2013.

La procédure de renouvellement selon « l'article 17c » a concerné 1 % des baux arrivant à expiration en 2015 et des baux en cours (procédure initiée antérieurement à 2015 et dont l'étalement sur trois ou six ans est en cours).

Elle devient de plus en plus rare et reste surtout utilisée à Paris et principalement par les bailleurs institutionnels. Cette procédure a vocation à disparaître dans la capitale, étant remplacée par celle d'une action en augmentation de loyer pour les zones soumises à encadrement.

Tableau n°7 :

Evolution en 2015 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c "**	Autre hausse	Ensemble
PARIS			**		
Effectif (%)	11,3	62,5	1,4	24,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	55	79	48	53
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	22,3	21,6	17,6	21,3	21,5
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	22,3	21,6	18,2	21,5	21,6
Evolution (%)	- 0,3	+ 0,2	+ 3,6	+ 0,9	+ 0,4
PETITE COURONNE			**		
Effectif (%)	27,4	58,3	1,2	13,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	56	75	56	55
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	15,7	15,9	15,3	15,8	15,8
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	15,7	16,0	15,9	16,0	15,9
Evolution (%)	- 0,1	+ 0,2	+ 3,7	+ 1,4	+ 0,4
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	58,1	23,5	-	18,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	60	-	59	59
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	12,8	14,0	-	12,6	13,1
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	12,8	14,0	-	12,8	13,1
Evolution (%)	- 0,2	+ 0,2,9	-	+ 1,9	+ 0,3
AGGLOMERATION					
Effectif (%)	27,8	52,8	1,0	18,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	54	56	77	52	55
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	15,3	18,1	16,5	17,5	17,2
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	15,3	18,1	17,1	17,8	17,3
Evolution (%)	- 0,2	+ 0,2	+ 3,6	+ 1,2	+ 0,4

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

** Nombre d'observations inférieur à 50

La procédure de renouvellement selon « l'article 17c » a concerné 1 % des baux arrivant à expiration en 2015 et des baux en cours (procédure initiée antérieurement à 2015 et dont l'étalement sur trois ou six ans est en cours).

Elle devient de plus en plus rare et reste surtout utilisée à Paris et principalement par les bailleurs institutionnels. Cette procédure a vocation à disparaître dans la capitale, étant remplacée par celle d'une action en augmentation de loyer pour les zones soumises à encadrement.

Les hausses supérieures à l'indexation légale ou autres hausses sont donc pour l'essentiel appliquées hors cadre réglementaire.

Il faut toutefois tempérer ce constat car elles suivent dans de nombreux cas (chez les bailleurs personnes physiques essentiellement) une, voire plusieurs années de non augmentation du loyer. Il s'agit de fait dans ces cas d'un rattrapage encore autorisé début 2015 par la loi, soit un an après la publication de la loi ALUR.

Tableau n°8 :
Evolution en 2015 des loyers des logements dont le bail est en cours

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c "**	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	10,6	61,5	1,5	26,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	48	51	70	46	50
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	22,7	22,4	17,5	22,1	22,3
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	22,7	22,5	18,1	22,2	22,3
Evolution (%)	- 0,1	+ 0,2	+ 3,0	+ 0,7	+ 0,4
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	30,8	51,0	0,7	17,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	55	67	51	53
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	16,2	16,1	16,3	16,2	16,2
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	16,2	16,2	16,8	16,4	16,2
Evolution (%)	- 0,1	+ 0,2	+ 2,8	+ 1,1	+ 0,3
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	57,5	22,5	-	20,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	60	61	-	61	60
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	13,1	14,6	-	13,2	13,5
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	13,1	14,6	-	13,6	13,5
Evolution (%)	- 0,2	+ 0,1	-	+ 2,5	+ 0,4
AGGLOMERATION					
Effectif (%)	28,5	49,1	0,9	21,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	54	54	70	51	53
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	15,6	18,9	17,2	18,1	17,7
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	15,5	18,9	17,7	18,3	17,8
Evolution (%)	- 0,1	+ 0,2	+ 2,9	+ 1,1	+ 0,3

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2015 (étalement de la hausse sur trois ou six ans)

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là

*** Nombre d'observations inférieur à 50

DÉTERMINANTS DU NIVEAU DES LOYERS DANS L'AGGLOMÉRATION

Différents paramètres (caractéristiques physiques du logement et de l'immeuble, environnement...) influent sur le niveau des loyers.

Ce paragraphe présente l'effet de la taille du logement et de sa localisation, de l'époque de construction et de l'ancienneté du locataire.

Taille et distance au centre de l'agglomération

Les loyers au m² sont dégressifs selon la taille du logement et la distance au centre de l'agglomération.

Des loyers au m² plus élevés pour les petits logements que pour les grands.

La rotation étant plus fréquente dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent

l'occasion d'augmenter leur loyer. Cela induit un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé.

La dégressivité du loyer au m² avec la surface provient également du fait qu'un logement dispose en général d'un nombre fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC) dont le coût total par logement rapporté à la surface va en diminuant lorsque cette dernière augmente.

On constate cependant que la rareté des grands logements dans les zones recherchées de l'agglomération génère des loyers au m² équivalents, voire plus élevés que ceux des logements de taille moyenne.

En grande couronne, les loyers au m² sont plus « classiquement » dégressifs quand on passe du studio au deux pièces, puis du deux pièces au trois pièces et ainsi de suite.

Tableau n°9 :

Loyers moyens au 1^{er} janvier 2016 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2015)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS					*		
Effectif (%)	29,3	37,9	19,3	13,2	0,3	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	25	42	63	107	115	50	50
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	663	957	1 352	2 278	2 698	1 128	1 126
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	26,3	23,0	21,6	21,4	23,4	22,7	22,3
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	21,5	35,6	24,4	11,9	6,6	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	43	62	87	82	52	52
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	571	747	961	1 278	1 256	858	863
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	21,3	17,4	15,5	14,7	15,3	16,5	16,5
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	17,5	29,7	25,0	13,5	14,3	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	29	44	64	90	90	59	59
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	545	676	841	1 084	1 161	819	805
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	18,9	15,3	13,1	12,1	13,2	13,9	13,7
AGGLOMERATION							
Effectif (%)	23,5	35,1	22,6	12,8	6,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	26	43	63	95	86	53	53
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	610	819	1 056	1 622	1 233	951	950
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	23,1	19,2	16,8	17,0	14,3	18,0	17,9

* Nombre d'observations inférieur à 50

Epoque de construction

Au sein de chaque zone de l'agglomération (Paris, petite et grande couronne), les logements les moins chers au m² sont ceux de la période 1946-1970 et les plus chers sont les plus récents, construits après 1990, et les plus anciens (avant 1946).

La qualité des logements de la période 1946-1970 est généralement considérée comme inférieure à celle des périodes antérieure et ultérieures, expliquant un loyer inférieur.

La surcote des logements récents s'explique à la fois par un haut niveau d'équipement et de confort et, par la prédominance des studios et

deux pièces, pour lesquels le loyer au m² est plus élevé qu'en moyenne. La part importante de petits logements résulte notamment du succès des générations successives d'incitations fiscales à l'investissement locatif.

Tableau n° 10 :
Écart par rapport au loyer au m² de la période 1946-1970 dans chaque zone

En %	Avant 1946	Après 1990
Paris	+ 6 %	+ 6 %
Petite couronne	+ 11 %	+ 17 %
Grande couronne	+ 11 %	+ 11 %

Tableau n° 11 :
Loyers selon l'époque de construction du logement

	Avant 1946	1946-1970	1971-1990	Après 1990	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	64,5	18,1	10,8	6,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	49	49	50	56	50
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	1141	1054	1081	1284	1128
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	23,1	21,7	21,8	23,1	22,7
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	28,1	33,6	17,5	20,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	48	54	53	52	52
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	833	837	852	931	858
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	17,2	15,4	16,0	18,0	16,5
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	15,8	27,6	25,1	31,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	55	62	61	57	59
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	800	805	826	834	819
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	14,6	13,1	13,6	14,5	13,9
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	39,0	26,4	16,7	17,9	100,0
Surface moyenne (m ²)	50	55	55	55	53
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	1022	885	899	941	951
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	20,6	16,2	16,4	17,3	18,0

Ancienneté d'occupation

Dans l'agglomération parisienne, un locataire arrivé depuis plus de six ans, soit un peu moins de trois locataires sur dix, bénéficie en moyenne d'une décote de loyer au m² de 20 % par rapport à un locataire arrivé en 2015.

Cette décote dépend peu de la localisation : elle est de 26 % à Paris, de 23 % en petite couronne et de 22 % en grande couronne.

Les deux raisons de cette décote sont :

- la hausse appliquée en cours de bail ou lors du renouvellement, inférieure à celle des emménagements de l'année depuis de nombreuses années,
- dans une moindre mesure, la mobilité plus importante dans les petits logements qui entraîne l'augmentation mécanique de la taille moyenne des logements des locataires les

plus anciens et donc des loyers au m² moins élevés.

Tableau n°12 : Loyers moyens selon l'année d'arrivée du locataire

	Date d'arrivée du locataire				Ensemble
	Avant 2010	2010-2012	2013-2014	2015	
PARIS					
Effectif (%)	27,7	20,3	31,3	20,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	56	49	46	48	50
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	1 095	1 150	1 106	1 185	1 128
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	19,7	23,6	23,9	24,8	22,7
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	32,5	20,8	26,0	20,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	57	53	50	46	52
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	847	883	861	846	858
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	14,9	16,8	17,4	18,3	16,5
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	21,7	18,3	31,3	28,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	64	56	59	57	59
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	791	797	818	854	819
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	12,3	14,1	13,9	15,1	13,9
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	28,3	20,0	29,2	22,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	52	51	50	53
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	929	967	949	965	951
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	16,1	18,6	18,8	19,4	18,0

Graphique n°4 : Loyers et surfaces moyens selon la zone et le nombre de pièces

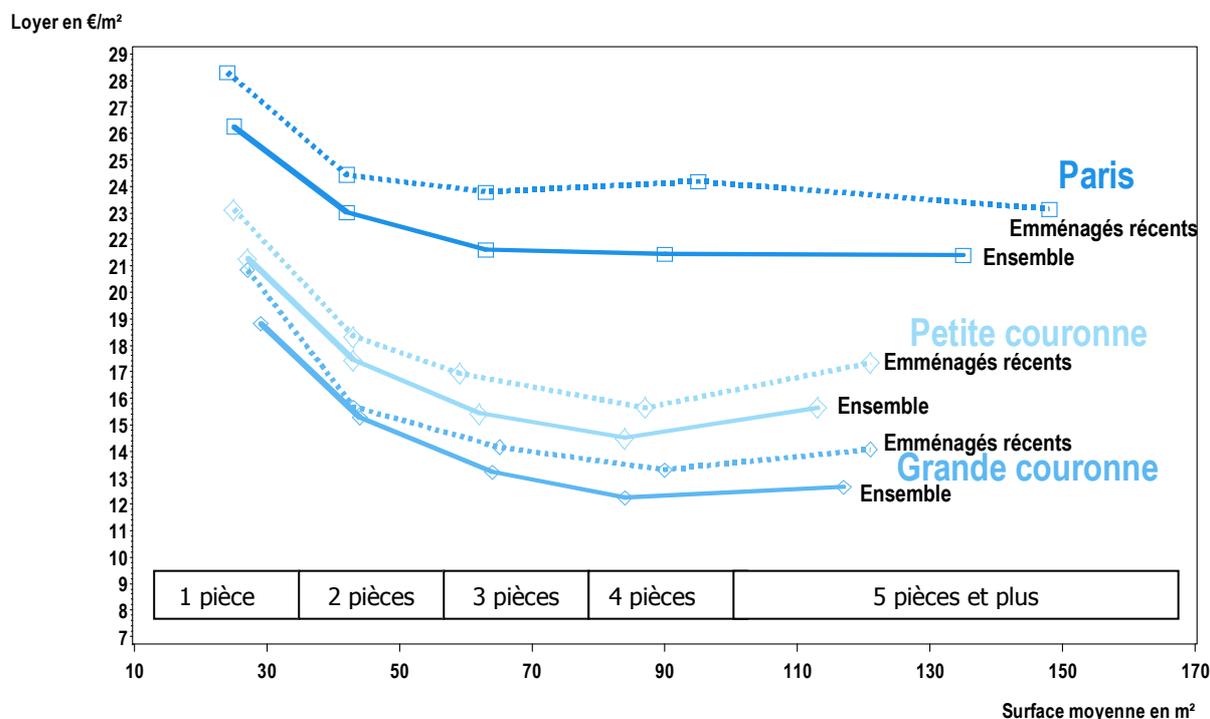


Tableau n°13 :
Loyer des locataires emménagés en 2015 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2015)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS					*		
Effectif (%)	35,7	38,8	12,9	12,1	NS	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	24	42	63	118	NS	48	46
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	686	1 022	1 492	2 790	NS	1185	1124
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	28,3	24,5	23,7	23,7	NS	24,8	24,4
PETITE COURONNE					*		
Effectif (%)	29,5	39,2	19,1	8,6	3,6	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	25	43	58	91	89	46	48
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	576	782	990	1480	1 476	846	872
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	23,1	18,3	16,9	16,2	16,6	18,3	18,2
GRANDE COURONNE					*		
Effectif (%)	20,3	33,5	26,2	13,0	7,0	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	43	65	98	100	57	58
Loyer au 1/1/ 2016 (€)	561	681	913	1 283	1 518	854	826
Loyer au 1/1/ 2016 (€/m ²)	20,9	15,7	14,1	13,1	15,2	15,1	14,3

NS : non significatif

* Inférieur à 50 observations

NIVEAUX 2016 ET ÉVOLUTION EN 2015 DANS LA RÉGION

Structure du parc hors agglomération

Moins de 7 % du parc locatif privé hors agglomération...

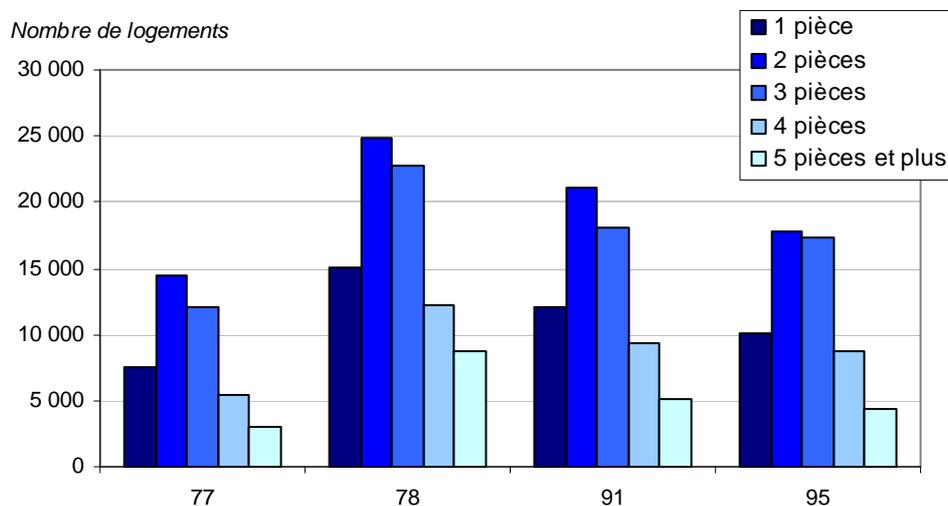
Les 78 300 logements locatifs privés non meublés situés hors agglomération représentent 6,8 % de l'offre locative de la région (1 156 000 unités).

Ces logements sont des maisons dans 35 % des cas contre seulement 14 % dans la partie agglomérée de la grande couronne.

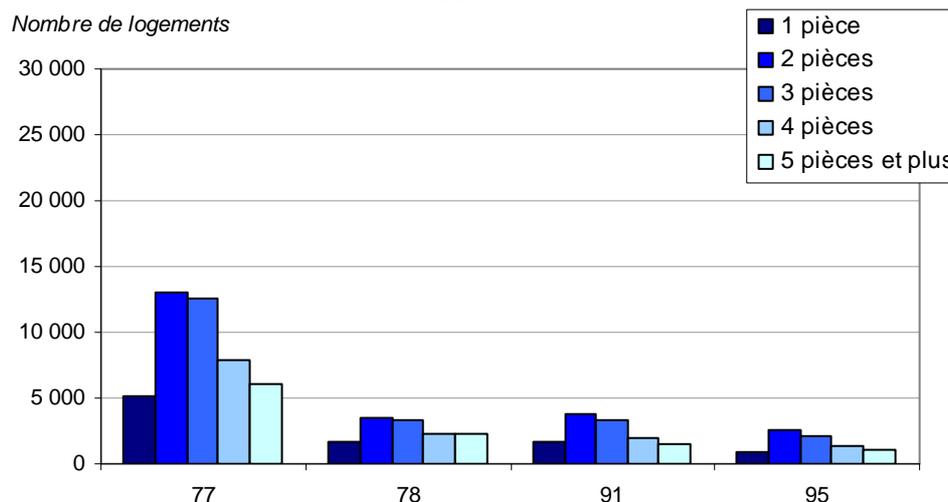
... dont près de six logements sur dix en Seine et Marne

Parc locatif privé non meublé de grande couronne par département et nombre de pièces

dans l'agglomération



hors agglomération



Source : Insee – RP2012

Un loyer moyen de 933 € dans la région

Compte tenu du poids de l'agglomération dans l'ensemble de la région, les données régionales sont très proches de celles de l'agglomération.

Le loyer mensuel moyen hors charges s'établit à 933 € pour un logement de 54 m² en moyenne soit 17,4 €/m².

Surface moyenne en m² et loyer moyen en € selon la localisation au 1^{er} janvier 2016

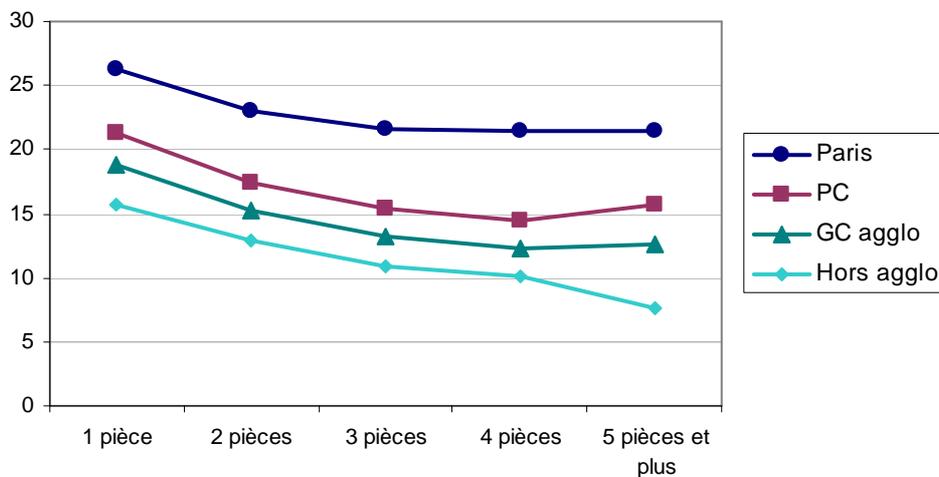
	Nombre observations	Surface	Loyer mensuel	Loyer au m ²	Evolution en 2015
Paris	5 473	50	1 128	22,7	+ 0,5 %
Petite couronne*	6 407	52	858	16,5	+ 0,6 %
Grande couronne dans l'agglomération	2 895	59	819	13,9	+ 0,1 %
Ensemble de l'agglomération	14 775	53	946	18,0	+ 0,5 %
Grande couronne hors agglomération	735	67	703	10,5	+ 0,1 %
Ensemble de la région	15 510	54	933	17,4	+ 0,4 %

* pour mémoire, la petite couronne est entièrement dans l'agglomération

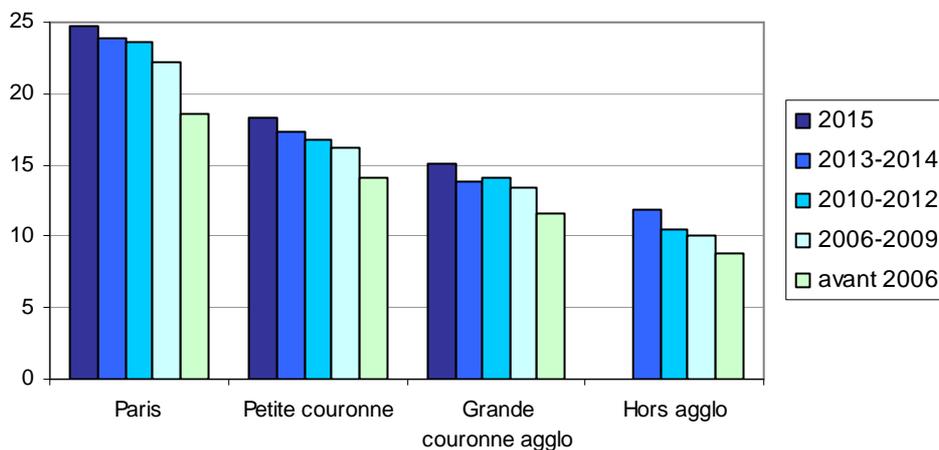
Au sein de la grande couronne, les locataires qui habitent en dehors de l'agglomération bénéficient de 8 m² de plus (une petite pièce)

pour un loyer inférieur d'environ 14 % à celui des locataires de l'agglomération.

Loyer au m² selon la zone et le nombre de pièces début 2016



Loyer au m² selon la zone et l'année d'emménagement du locataire début 2016



CONCLUSION

Confirmation en 2015 de la décélération des loyers...

En 2015 l'évolution des loyers du parc locatif privé de l'agglomération parisienne est à 0,5 % de loin la plus faible augmentation constatée depuis 2001.

Elle résulte à la fois de la faible hausse de l'IRL et, partant, du loyer des locataires n'ayant pas déménagé, et de la modération des hausses de loyer lors des emménagements, ce qui est l'effet attendu des mesures législatives et réglementaires récentes.

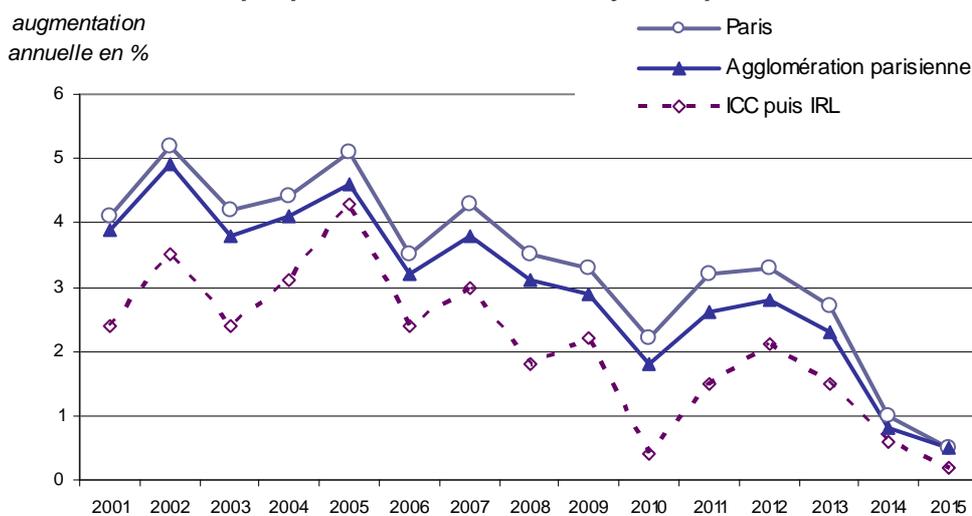
En effet aux décrets annuels pris depuis août 2012 qui limitent la hausse du loyer à l'IRL en cas de changement de locataire sur l'ensemble de l'agglomération, s'ajoute à Paris, l'arrêt d'encadrement des loyers entré en vigueur au 1^{er} août 2015.

L'effet de l'encadrement des loyers est perceptible dès 2015 puisque, pour la première fois depuis 2001, la hausse des loyers dans la capitale (+ 0,5 %) n'est pas supérieure à celle de l'agglomération.

La hausse du loyer des logements ayant connu un emménagement a ainsi été de 0,9 % dans l'agglomération, + 1 % à Paris, + 1,7 % en petite couronne et - 0,4 % en grande couronne.

Début 2016, le loyer mensuel moyen est de 1 128 € à Paris pour 50 m² (22,7 €/m²), de 858 € en petite couronne pour 52 m² (16,5 €/m²) et de 818 € en grande couronne pour 59 m² (13,9 €/m²), soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne 946 € pour une surface de 53 m² (18 €/m²).

Graphique n°5 : Evolution des loyers depuis 2001



... mais dans un contexte d'insuffisance de l'offre locative

Ces résultats ne doivent cependant pas masquer la situation particulière de l'agglomération parisienne qui résulte principalement d'une insuffisance persistante de l'offre face à la demande.

Principal parc d'accueil des nouveaux ménages et des nouveaux arrivants en Île-de-France, le parc de logements locatifs privés va être fortement sollicité, cette nouvelle demande s'ajoutant aux besoins de

changement des ménages en place dans l'accomplissement de leur parcours résidentiel.

Du côté de l'offre

Une érosion du parc ancien

- Les transactions, avec un volume en nette reprise sur 2014, se sont faites très majoritairement dans l'ancien, contribuant à la réduction du parc locatif privé, une part de ces ventes allant à la propriété occupante ou permettant l'accroissement du parc de logements SRU.

- Il est vraisemblable que la qualité des biens loués s'améliore en moyenne : les diagnostics obligatoires et la plus grande exigence des locataires quant à l'état intérieur du logement entraînent le retrait du marché des biens les plus vétustes, dans l'attente d'éventuels travaux.

Un apport de la construction neuve encore insuffisant

Le nombre de logements neufs mis en location dans l'agglomération est insuffisant depuis de nombreuses années malgré le succès des dispositifs successifs d'aide à l'investissement locatif dans certaines localisations de banlieue et le redressement des ventes en 2015.

Du côté de la demande

- L'attractivité de la région capitale reste forte pour les étudiants et les jeunes actifs dans un contexte de reprise de l'économie francilienne malgré certains facteurs négatifs (risque terroriste...).
- Les nouveaux modes de vie des ménages (séparations, mises en couple plus tardives...) ainsi que l'allongement de l'espérance de vie augmentent le nombre de ménages dans des proportions très supérieures à l'accroissement de population correspondante et génèrent autant de besoins en logements.

Perspectives 2016

L'encadrement des loyers va s'appliquer à Paris en 2016 sur l'ensemble de l'année et concerner à la fois les emménagements et les baux arrivant à échéance. Son effet modérateur devrait donc être amplifié par rapport à 2015.

Par ailleurs les évolutions quasi nulles de l'IRL sur les quatre trimestres de 2016 vont limiter la hausse du loyer des baux en cours et, en application des décrets annuels de juillet 2015 et 2016, des relocations, hors hausses justifiées en particulier par de gros travaux.

Ainsi, alors que l'économie francilienne reste bien orientée et l'offre locative insuffisante, le double dispositif d'encadrement de la hausse et pour Paris du niveau des loyers, devrait jouer un rôle modérateur et limiter fortement la hausse des loyers privés.

Pour autant il est peu vraisemblable que les loyers de marché baissent de façon généralisée en raison de la pénurie de l'offre face à une demande soutenue.

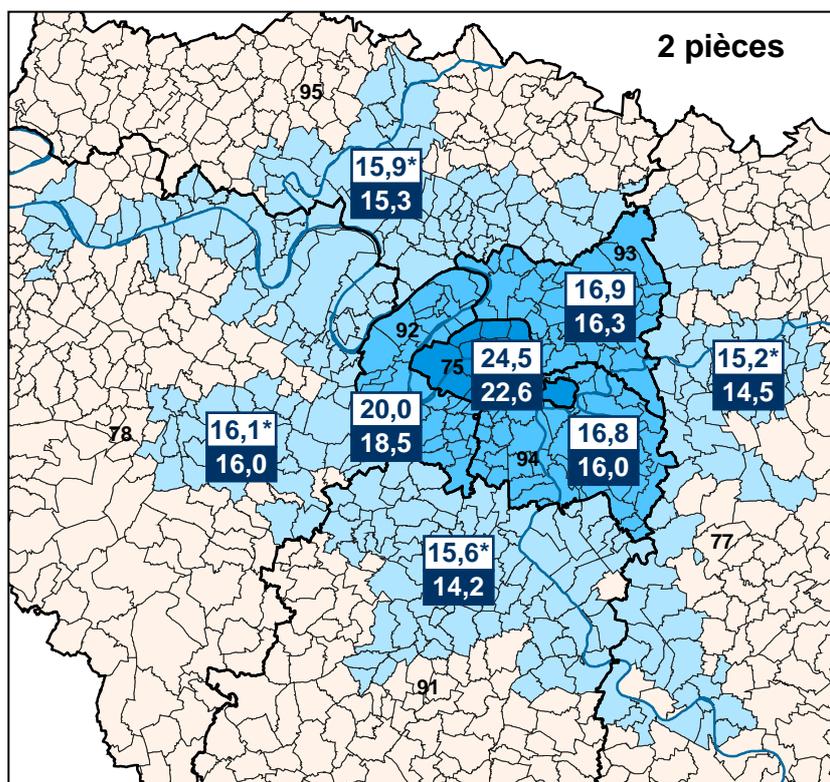
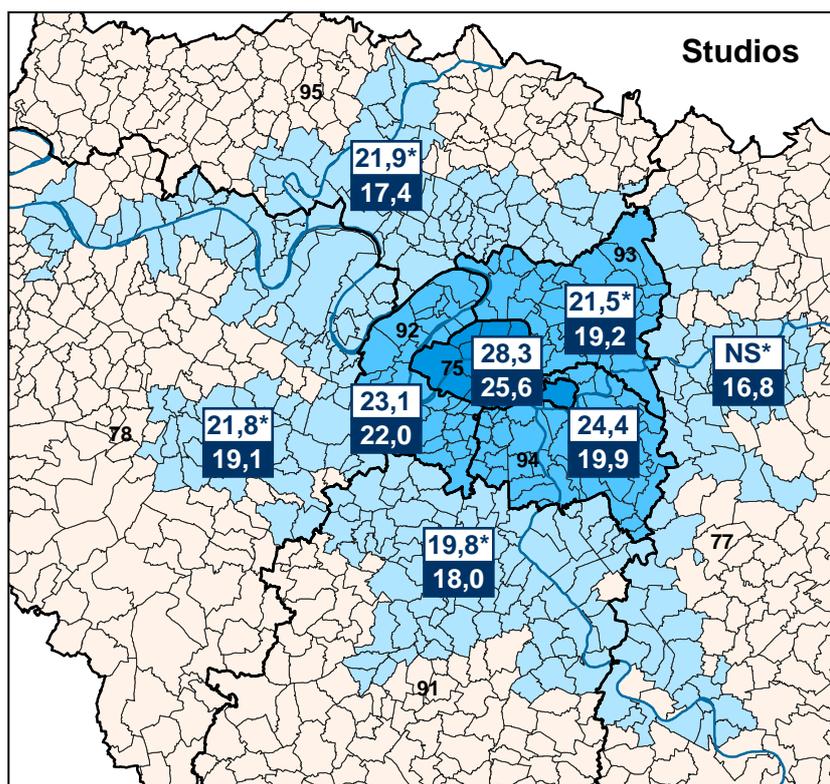
Le maintien prévisible de la demande intervient dans un contexte d'érosion depuis de nombreuses années du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, sans compensation numérique par les apports de la construction neuve en attendant la montée en puissance du dispositif Pinel.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2016.

**LES LOYERS D'HABITATION DU
SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS
L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE**

ANNEXES

Les loyers au m² des appartements au 1^{er} janvier 2016...

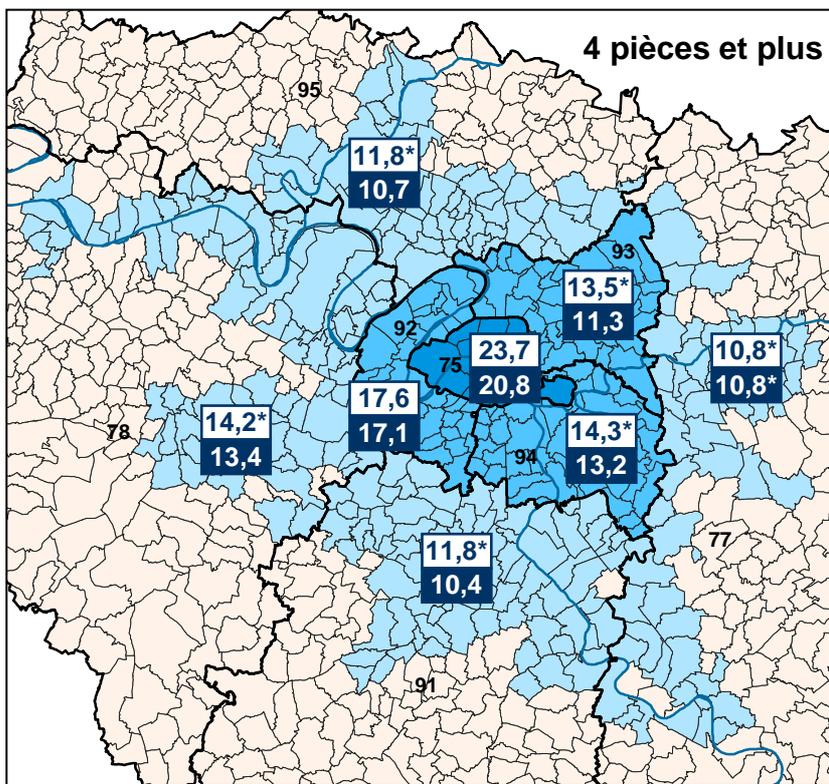
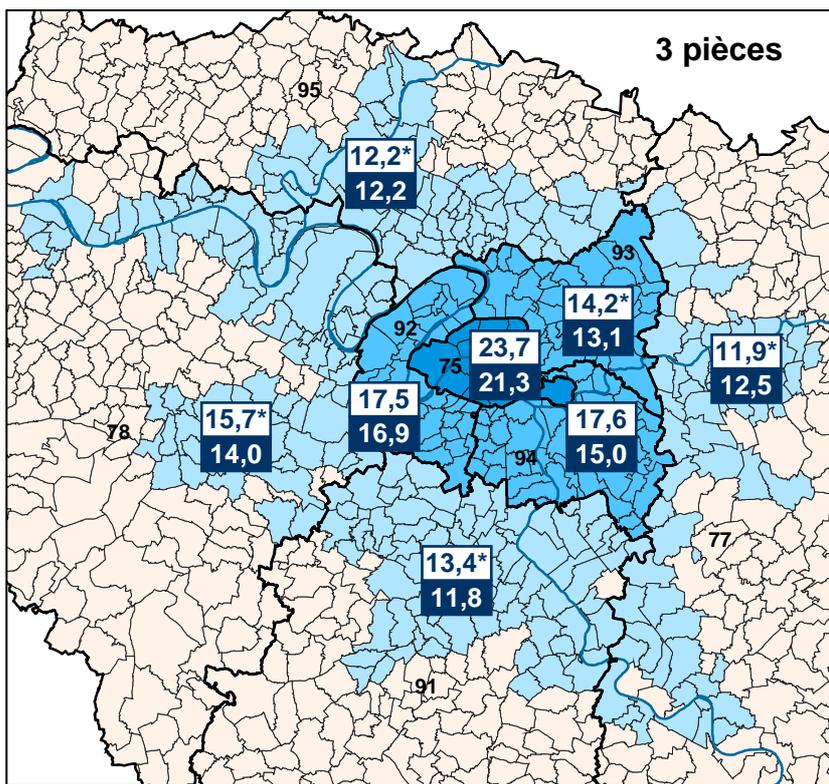


17,2
16,8

Seuls locataires arrivés en 2015
Ensemble des locataires

- Paris
- Petite couronne
- Grande couronne dans l'agglomération
- Grande couronne hors agglomération

...par département et nombre de pièces (en €)



77 – Seine et Marne
 78 – Yvelines
 91 – Essonne
 92 – Hauts-de-Seine

93 – Seine-Saint-Denis
 94 – Val-de-Marne
 95 – Val-d'Oise
 * Inférieur à 50 observations

LOYERS MOYENS PAR DEPARTEMENT

Une hiérarchie des loyers marquée du centre vers la périphérie et d'ouest en est

Tableau n° 14 :
Loyers moyens en janvier 2016 par département et nombre de pièces

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble Collectif		
PARIS						*	
Effectif (%)	29,2	37,9	19,3	13,3	99,7	0,3	100,0
Surface (m ²)	25	42	63	107	50	115	50
Loyer au 1/1/2016 (€)	663	957	1 352	2 278	1 123	2 698	1 128
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	26,3	23,0	21,6	21,4	22,7	23,4	22,7
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	23,2	35,8	23,9	12,4	95,3	4,7	100,0
Surface (m ²)	27	44	64	94	51	95	53
Loyer au 1/1/2016 (€)	601	829	1 079	1 623	939	1 673	974
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	22,3	18,9	17,0	17,2	18,3	17,6	18,3
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	20,5	35,8	23,9	11,0	91,2	8,8	100,0
Surface (m ²)	27	40	61	80	47	75	50
Loyer au 1/1/2016 (€)	536	651	800	922	697	995	723
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	19,7	16,4	13,2	11,5	14,7	13,2	14,5
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	20,0	35,4	25,7	12,0	93,1	6,9	100,0
Surface (m ²)	26	45	61	82	50	78	52
Loyer au 1/1/2016 (€)	557	726	952	1 089	799	1 178	825
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	21,4	16,3	15,5	13,4	16,0	15,0	15,9
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	17,5	32,8	25,3	9,9	85,5	14,5	100,0
Surface (m ²)	32	44	63	92	53	83	57
Loyer au 1/1/2016 (€)	527	644	780	996	701	889	728
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	16,7	14,7	12,4	10,8	13,3	10,7	12,8
YVELINES							
Effectif (%)	17,7	28,6	24,8	15,7	86,8	13,2	100,0
Surface (m ²)	28	46	65	96	57	94	62
Loyer au 1/1/2016 (€)	558	732	961	1 320	869	1 473	949
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	19,9	16,0	14,7	13,7	15,3	15,7	15,4
ESSONNE							
Effectif (%)	17,9	30,2	24,1	13,3	85,5	14,5	100,0
Surface (m ²)	28	44	63	87	52	89	58
Loyer au 1/1/2016 (€)	515	642	776	943	700	1 152	766
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	18,7	14,7	12,3	10,9	13,4	13,0	13,3
VAL D'OISE							
Effectif (%)	16,8	28,5	26,1	13,0	84,4	15,6	100,0
Surface (m ²)	30	43	64	82	53	84	58
Loyer au 1/1/2016 (€)	575	662	787	889	719	974	759
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	19,2	15,5	12,2	10,9	13,6	11,6	13,1

* Inférieur à 50 observations

Une comparaison des loyers moyens par département montre que les loyers au m² les plus élevés sont à Paris (22,7 €/m²) et dans les Hauts-de-Seine (18,3 €/m²).

Puis viennent au même niveau, le Val-de-Marne (15,9 €/m²) et les Yvelines (15,4 €/m²).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (14,5 €/m²)

En grande couronne, la Seine-et-Marne, le Val d'Oise et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 12,8 et 13,3 €/m²).

En 10 ans, les loyers moyens ont augmenté de 27 % dans l'agglomération. La hausse a été plus forte à Paris (+ 33 %) et en Seine-Saint-Denis (+ 31 %) ainsi que dans le Val d'Oise (+ 30 %), les autres départements affichant des évolutions comprises entre 22 et 29 %.

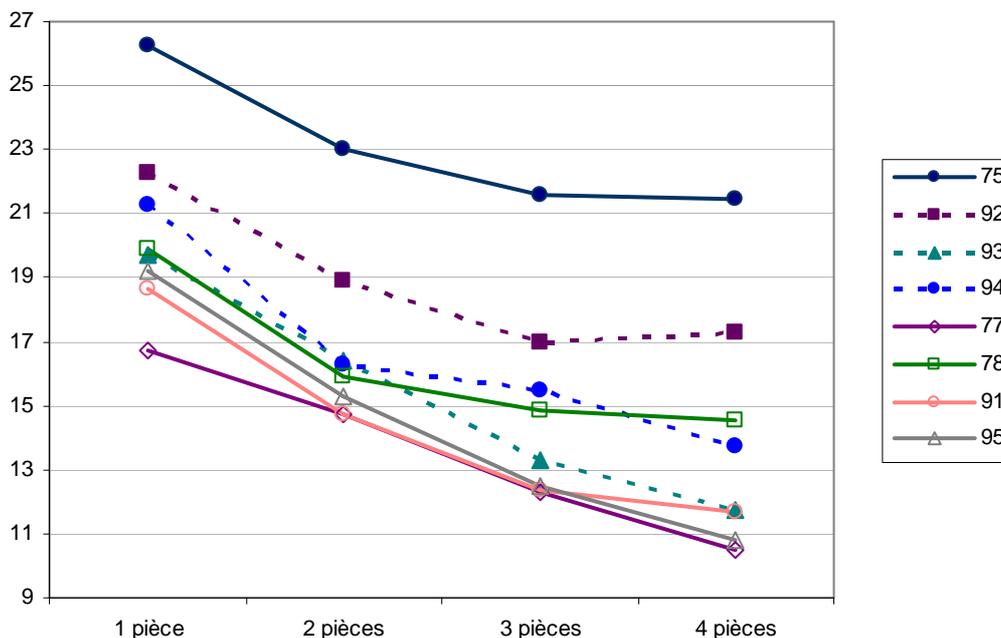
Tableau n° 15 :

Loyers des nouveaux emménagés de 2015 par département et nombre de pièces

	Appartements					Maisons individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
PARIS							
Effectif (%)	35,7	38,8	12,9	12,1	99,5	0,5	100,0
Surface (m ²)	24	42	63	118	47	NS	48
Loyer au 1/1/2016 (€)	686	1 022	1 492	2 790	1 178	NS	1 185
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	28,3	24,5	23,7	23,7	24,8	NS	24,8
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	29,2	39,7	16,5	10,9	96,3	3,7	100,0
Surface (m ²)	26	44	63	99	48	96	50
Loyer au 1/1/2016 (€)	608	870	1 098	1 754	929	1 795	961
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	23,1	20,0	17,5	17,6	19,4	18,7	19,3
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	30,2	38,4	17,3	8,3	94,2	5,8	100,0
Surface (m ²)	27	40	58	85	43	81	46
Loyer au 1/1/2016 (€)	589	681	827	1 144	719	1 118	742
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	21,5	16,9	14,2	13,5	16,6	13,7	16,3
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	29,5	39,0	23,5	5,9	97,9	2,1	100,0
Surface (m ²)	22	43	55	78	42	NS	42
Loyer au 1/1/2016 (€)	529	724	963	1 113	746	NS	758
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	24,4	16,8	17,6	14,3	18,0	NS	17,9
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	5,3	54,4	27,4	4,9	92,0	8,0	100,0
Surface (m ²)	NS	43	NS	NS	50	NS	55
Loyer au 1/1/2016 (€)	NS	652	NS	NS	683	NS	704
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	NS	15,2	NS	NS	13,7	NS	12,8
YVELINES							
Effectif (%)	17,4	25,3	31,5	18,2	92,4	7,6	100,0
Surface (m ²)	26	46	66	103	60	125	65
Loyer au 1/1/2016 (€)	570	735	1 032	1 460	948	2 381	1 057
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	21,8	16,1	15,7	14,2	15,8	19,1	16,3
ESSONNE							
Effectif (%)	23,9	37,9	21,2	12,0	95,0	5,0	100,0
Surface (m ²)	26	43	62	NS	50	NS	50
Loyer au 1/1/2016 (€)	520	666	828	NS	735	NS	727
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	19,8	15,6	13,4	NS	14,6	NS	14,6
VAL D'OISE							
Effectif (%)	28,6	30,8	22,9	9,5	91,8	8,2	100,0
Surface (m ²)	27	41	68	NS	48	NS	52
Loyer au 1/1/2016 (€)	595	653	828	NS	709	NS	747
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	21,9	15,9	12,2	NS	14,9	NS	14,4

NS = non significatif, moins de 50 observations

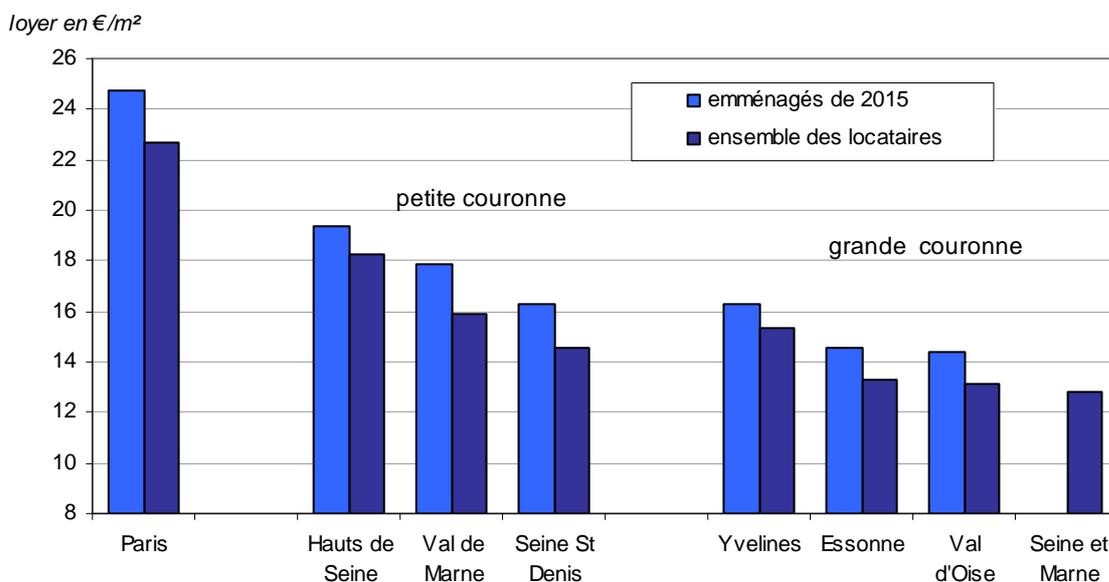
Graphique n° 6 :
Loyers en €/m² par département au 1^{er} janvier 2016 - ensemble des locataires



La hiérarchie des départements en fonction des loyers est la même pour l'ensemble des locataires et pour les seuls emménagés récents. La dispersion des loyers au m² est la

plus forte pour les grands logements compte tenu des prix notablement plus élevés qui y sont pratiqués à Paris et dans l'ouest de l'agglomération.

Graphique n° 7 :
Loyer moyen et loyer des emménagés de 2015 par département au 1^{er} janvier 2016



Le loyer moyen au m² est 76 % plus élevé à Paris que dans le département le moins cher de l'agglomération : la Seine-et-Marne.

Au sein de la petite couronne, le département le plus cher, les Hauts-de-Seine, est 24 % au-dessus du meilleur marché, la Seine-Saint-Denis.

La grande couronne offre un contraste moindre, les Yvelines se situant entre 14 et 18 % au-dessus des autres départements.

Les écarts sont évidemment plus accentués si les comparaisons sont effectuées entre zones moins hétérogènes que les départements (cf. graphique 9).

Les loyers des petites surfaces et tout particulièrement des studios sont partout très élevés. En conséquence, pour les petits appartements, le coût de la pièce supplémentaire est plus élevé dans les deux départements les plus chers que dans les autres.

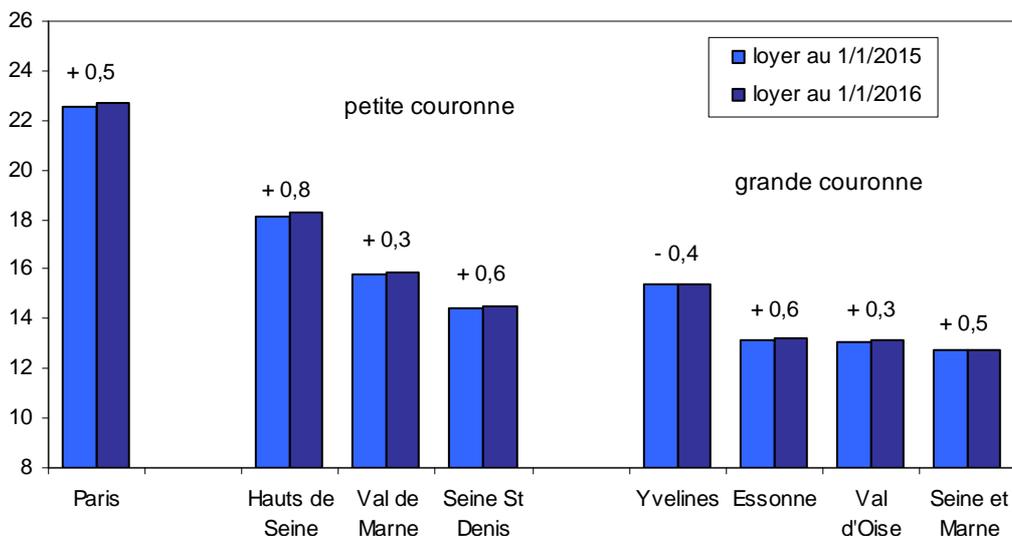
Tableau n°16 :
Coût mensuel de la pièce supplémentaire pour un nouvel emménagé dans un appartement

En €	75	92	93	94	77	78	91	95
Location d'un deux-pièces au lieu d'un studio	+ 336	+ 262	+ 92*	+ 195	NS	+ 165*	+ 146*	+ 58*
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 470	+ 228	+ 146*	+ 239	NS	+ 297*	+ 162*	+ 175*

NS : Non Significatif
* Inférieur à 50 observations

Graphique n°8 : Loyer moyen par département de l'ensemble des logements
Variation entre le 1^{er} janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2016

loyer en €/m² et
évolution en %



A l'intérieur d'un même département on constate des différences de loyer significatives.

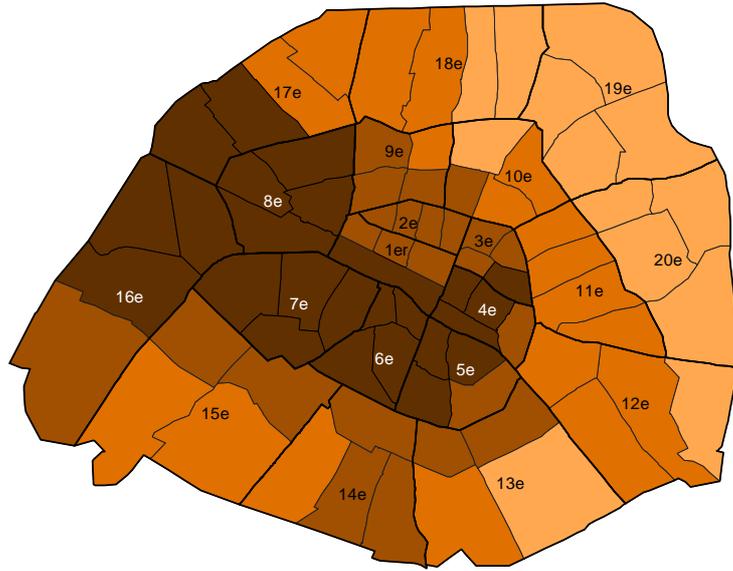
Sans prétendre donner des résultats représentatifs à la commune, le graphique n°9 présente des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, parc moins hétérogène que celui des maisons.

La partition retenue pour l'agglomération est le découpage en zones de prix habituellement

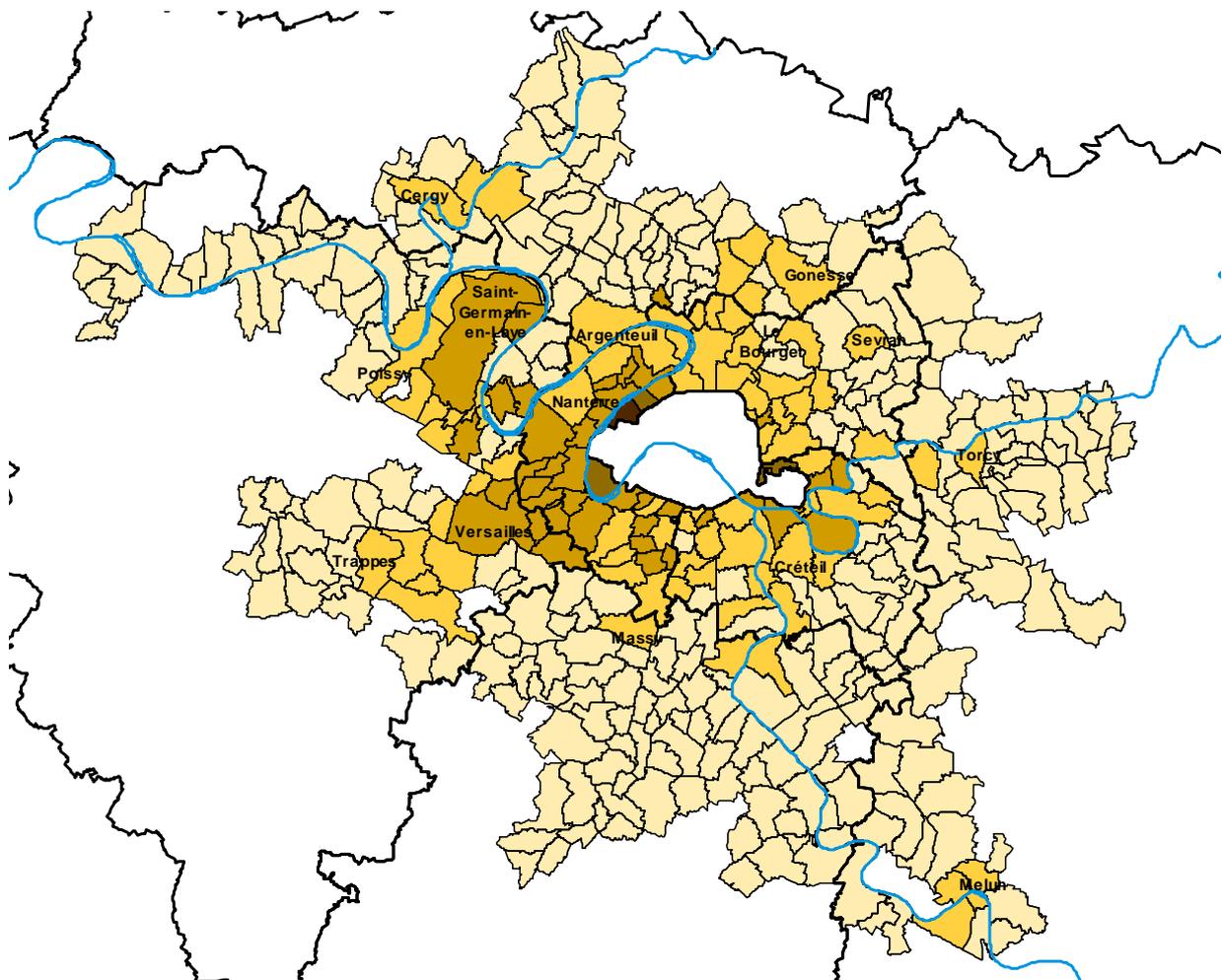
utilisé à l'Olap, et actualisé en 2003, pour Paris et la petite couronne.

En grande couronne, le découpage regroupe des communes voisines selon leurs profils socio-économiques et leurs typologies urbaines. Les structures intercommunales sont également prises en compte.

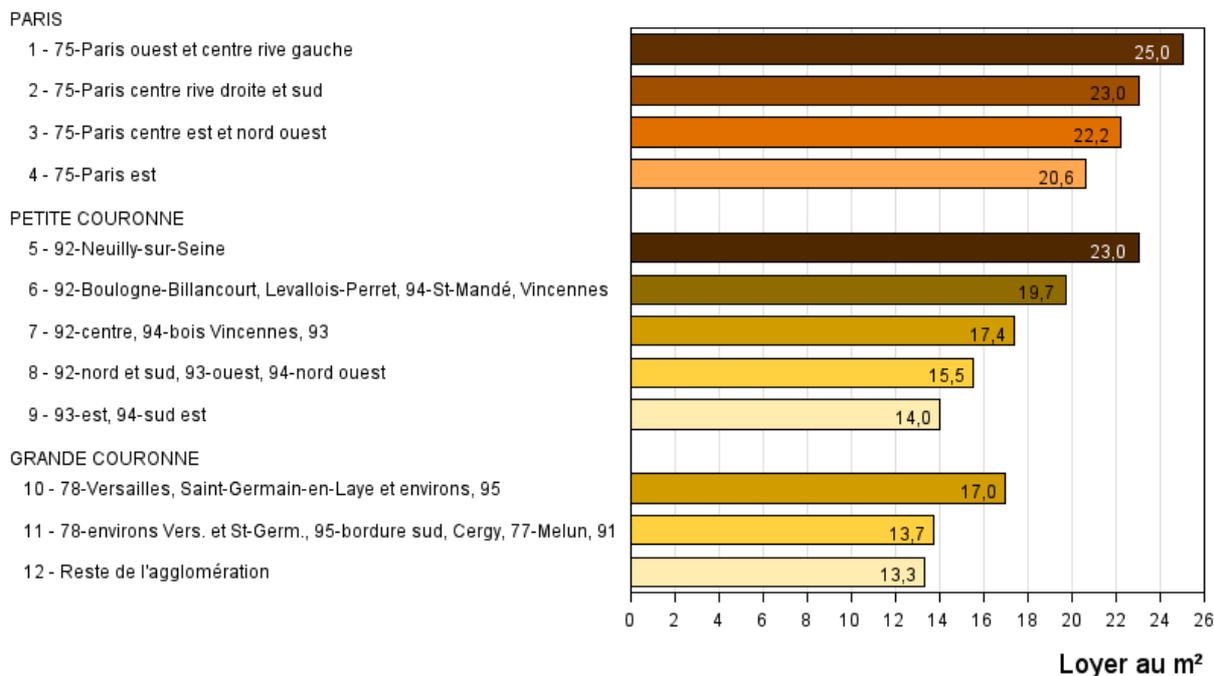
Définition des zones à Paris



Définition des zones en petite et grande couronnes



**Graphique n°9 :
Loyers moyens au m² des appartements au début 2016 dans l'agglomération parisienne**



7 – 92 - centre, 94 - bois Vincennes, 93

92 - centre et périphérie de Paris

94 - bois de Vincennes, Le Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Saint-Maur, Le Perreux-sur-Marne

93 - Les Lilas

8 – 92 - nord et sud, 93-ouest, 94-nord ouest

92 - nord, limitrophe au 95

92 - sud et Malakoff

93 - ouest : de Stains au nord à Bondy incluant Le Blanc-Mesnil, Sevran et Neuilly-sur-Marne

94 - nord ouest : de Fresnes à l'ouest à Villiers-sur-Marne au nord, incluant Orly et Villeneuve-Saint-Georges

9 - 93-est, 94-sud est

93 - est : Le Bourget et ses environs, est de Noisy-le-Sec

94 - sud est, Cachan, Rungis et Thiais

10 - 78-Versailles, Saint-Germain-en-Laye et leurs environs, 95

78 - Versailles, Le Chesnay, Viroflay, Vélisy

78 - Saint-Germain-en-Laye, Marly, Le Vésinet et Chatou

95 - Enghien-les-Bains

11 - 78-environs Vers. et St-Germ., 95-bordure sud, Cergy, 77-Melun, 91

78 - environs de Versailles et de Saint-Germain-en-Laye

95 - bordure 92 et bordure 93

95 - Cergy et environs

77 - Melun et environs, Champs-sur-Marne et Torcy

91 - bordure nord : Massy, Athis-Mons, Vigneux-sur-Seine

A l'intérieur de Paris, selon un découpage en quatre zones, entre la zone la plus valorisée, les quartiers de l'ouest et du centre, et la zone la moins cotée, les arrondissements de l'est, l'écart de loyer en 2015 est de 4,4 €/m².

Après une forte réduction entre 2008 à 2015, passant de 30 % à 19 %, l'écart entre les deux zones extrêmes, se creuse légèrement en 2016 atteignant 21 %. La progression des loyers ces cinq dernières années (2011-2016) reste néanmoins d'autant plus faible que la zone est cotée : + 12 % pour la zone 1, + 13 % pour la zone 2, + 14 % pour la zone 3 et + 15 % pour la zone 4, l'évolution globale des loyers parisiens étant de 13 % sur la période.

Si le 17^e affiche début 2016 un niveau de loyer au m² qui dépasse celui du 16^e (24,1 €/m² contre 22,8), il offre néanmoins des logements plus petits (52 m² contre 67) et par conséquent

un loyer mensuel moyen moins élevé (1 259 € contre 1 535). En cinq ans la hausse dans cet arrondissement a été l'une des plus importantes (+ 16 %) derrière le 18^e (+ 18 %) et le 12^e (+ 13 %).

Dans les deux départements de l'ouest parisien, les disparités sont grandes. Ainsi les loyers dans certaines communes des Hauts-de-Seine (Neuilly-sur-Seine) se situent à des niveaux proches de ceux des quartiers parisiens cotés (17^e et 16^e), loin devant les niveaux constatés dans le reste du département.

De même les zones de Versailles et Saint-Germain-en-Laye sont plus chères d'un tiers que la zone la moins cotée des Yvelines.

Tableau n°17 :

Loyer moyen par arrondissement à Paris début 2016 - ensemble des locataires

Arrondissement	1 à 4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyer en €/m ²	24,5	25,3	26,4	26,1	24,9	22,7	21,3	22,4	21,7
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m ²	21,5	22,5	22,7	22,8	24,1	21,6	20,5	20,5	22,7

Les maisons individuelles constituent un marché très hétérogène.

La part de logements individuels, marginale à Paris, représente en grande couronne 14,4 % du parc, contre 6,6 % en petite couronne.

Les maisons individuelles de la grande couronne se louent en moyenne moins cher qu'en petite couronne pour une surface un peu plus grande : 1 161 € pour 88 m² contre 1 256 € pour 82 m².

Sur l'ensemble du parc de l'agglomération parisienne, l'habitat locatif individuel présente des caractéristiques très hétérogènes, on y trouve aussi bien des petites maisons de ville de trois pièces que des maisons récentes de cinq ou six pièces avec un jardin. C'est pourquoi le loyer moyen des maisons individuelles locatives est peu significatif, il recouvre des réalités très différentes.

En Seine-Saint-Denis et Seine-et-Marne, plus de la moitié des maisons avaient début 2016 un loyer inférieur à 1 000 €. A l'opposé, dans les Hauts-de-Seine et les Yvelines, quatre maisons sur dix se louent à plus de 1 300 €.

Tableau n° 18 :
Répartition des loyers mensuels des maisons individuelles dans l'agglomération parisienne (petite et grande couronne) début 2016

	Maisons individuelles				
	Inférieur à 700 €	De 700 à moins de 1 000 €	De 1 000 à moins de 1 300 €	Supérieur ou égal à 1 300 €	Ensemble
HAUTS-DE-SEINE					
Effectif (%)	4	19	17	60	100
Surface moyenne (en m²)	NS	54	NS	119	95
Loyer moyen (en €)	NS	841	NS	2 161	1 673
SEINE-SAINT-DENIS					
Effectif (%)	19	38	29	14	100
Surface moyenne (en m²)	43	71	84	NS	75
Loyer moyen (en €)	576	846	1 170	NS	995
VAL-DE-MARNE					
Effectif (%)	18	22	9	51	100
Surface moyenne (en m²)	44	58	75	100	78
Loyer moyen (en €)	492	866	1 110	1 564	1 178
TOTAL PETITE COURONNE					
Effectif (%)	14	28	19	39	100
Surface moyenne (en m²)	43	64	79	111	82
Loyer moyen (en €)	550	850	1 160	1 852	1 256
SEINE-ET-MARNE					
Effectif (%)	27	30	35	8	100
Surface moyenne (en m²)	81	71	90	NS	83
Loyer moyen (en €)	564	803	1 098	NS	889
YVELINES					
Effectif (%)	15	22	24	39	100
Surface moyenne (en m²)	53	75	81	128	94
Loyer moyen (en €)	498	813	1 186	2 393	1 473
ESSONNE					
Effectif (%)	25	21	18	36	100
Surface moyenne (en m²)	43	80	NS	128	89
Loyer moyen (en €)	534	845	NS	1 775	1 152
VAL-D'OISE					
Effectif (%)	24	23	43	10	100
Surface moyenne (en m²)	72	70	91	NS	84
Loyer moyen (en €)	605	816	1 132	NS	974
TOTAL GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	22	23	30	25	100
Surface moyenne (en m²)	61	74	87	125	88
Loyer moyen (en €)	552	819	1 135	2 025	1 161

NS : moins de 11 observations

LOYERS MOYENS SELON LA TAILLE DU LOGEMENT ET L'ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DU LOCATAIRE

Tableau n° 19 :

Loyers moyens à Paris au 1^{er} janvier 2016 selon la taille du logement et la date d'arrivée du locataire

Date d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
2015						
Surface moyenne (m ²)	24	42	63	95	148	48
Loyer au 1/1/2016 en €	686	1 023	1 499	2 297	3 420	1 185
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	28,3	24,5	23,8	24,2	23,1	24,8
Hausse (%)	1,0	1,8	1,0	-1,0	0,8	1,0
2013 et 2014						
Surface moyenne (m ²)	25	41	61	90	131	46
Loyer au 1/1/2016 en €	679	980	1 379	2 060	3 053	1 106
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	27,3	23,7	22,6	22,8	23,4	23,9
Hausse (%)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
2010 à 2012					*	
Surface moyenne (m ²)	25	41	63	87	125	49
Loyer au 1/1/2016 en €	679	977	1 416	1 954	2 965	1 150
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	26,9	23,6	22,5	22,4	23,7	23,6
Hausse (%)	0,1	0,3	0,4	0,3	0,1	0,3
2006 à 2009					*	
Surface moyenne (m ²)	26	42	66	89	130	51
Loyer au 1/1/2016 en €	638	921	1 407	1 985	2 790	1 129
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	24,6	21,8	21,4	22,4	21,5	22,2
Hausse (%)	0,7	0,6	0,3	0,6	0,4	0,5
Avant 2006						
Surface moyenne (m ²)	27	42	63	90	135	58
Loyer au 1/1/2016 en €	588	809	1 141	1 582	2 430	1 078
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	21,6	19,3	18,2	17,5	18,0	18,6
Hausse (%)	0,4	0,5	0,6	0,7	1,0	0,7
Ensemble						
Surface moyenne (m ²)	25	42	63	90	135	50
Loyer au 1/1/2016 en €	663	958	1 352	1 938	2 893	1 128
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	26,3	23,0	21,6	21,4	21,4	22,7
Hausse (%)	0,5	0,7	0,5	0,1	0,6	0,5

* Inférieur à 50 observations

Tableau n°20 :
Loyers moyens en petite couronne au 1^{er} janvier 2016 selon la taille du logement et la date d'arrivée du locataire

Date d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
2015						
Surface moyenne (m ²)	25	43	59	87	121	46
Loyer au 1/1/2016 en €	576	785	992	1 366	2 097	846
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	23,1	18,3	16,9	15,7	17,3	18,3
Hausse (%)	2,5	1,1	1,2	3,6	1,0	1,7
2013 et 2014						
Surface moyenne (m ²)	27	42	64	86	106	50
Loyer au 1/1/2016 en €	581	736	1 023	1 355	1 818	861
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	21,7	17,7	16,1	15,8	17,1	17,4
Hausse (%)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,2
2010 à 2012					*	
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	82	115	53
Loyer au 1/1/2016 en €	575	780	997	1 240	1 812	883
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	20,5	17,6	16,0	15,1	15,8	16,8
Hausse (%)	0,4	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3
2006 à 2009					*	
Surface moyenne (m ²)	28	43	62	87	117	54
Loyer au 1/1/2016 en €	584	741	925	1 267	1 913	879
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	20,8	17,4	15,0	14,5	16,3	16,2
Hausse (%)	0,6	0,5	0,4	-0,1	0,1	0,3
Avant 2006						
Surface moyenne (m ²)	28	43	63	82	112	59
Loyer au 1/1/2016 en €	518	663	881	1 019	1 489	827
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	18,6	15,4	14,0	12,4	13,3	14,1
Hausse (%)	0,3	0,6	0,5	0,6	0,5	0,5
Ensemble						
Surface moyenne (m ²)	27	43	62	84	113	52
Loyer au 1/1/2016 en €	570	747	960	1 225	1 768	858
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	21,3	17,4	15,4	14,5	15,6	16,5
Hausse (%)	0,9	0,5	0,4	0,8	0,4	0,6

* Inférieur à 50 observations

Tableau n°21 :
Loyers moyens en grande couronne au 1^{er} janvier 2016 selon la taille du logement et la date d'arrivée du locataire

Date d'arrivée du locataire	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
2015				*	*	
Surface moyenne (m ²)	27	43	65	90	121	57
Loyer au 1/1/2016 en €	556	678	919	1192	1696	854
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	20,9	15,7	14,2	13,3	14,1	15,1
Hausse (%)	0,4	0,0	0,6	-0,4	-3,0	-0,4
2013 et 2014					*	
Surface moyenne (m ²)	30	44	65	84	130	59
Loyer au 1/1/2016 en €	544	679	845	1 049	1 628	818
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	18,4	15,4	13,0	12,5	12,5	13,9
Hausse (%)	0,2	-0,1	0,3	0,3	0,7	0,2
2010 à 2012					*	
Surface moyenne (m ²)	30	45	63	82	104	56
Loyer au 1/1/2016 en €	553	682	845	1 041	1 303	797
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	18,2	15,3	13,4	12,7	12,5	14,1
Hausse (%)	0,4	0,4	0,3	0,5	0,3	0,4
2006 à 2009					*	
Surface moyenne (m ²)	31	44	64	84	112	63
Loyer au 1/1/2016 en €	513	675	842	949	1 512	840
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	16,4	15,2	13,1	11,3	13,5	13,4
Hausse (%)	0,3	0,3	0,9	0,5	2,1	0,8
Avant 2006						
Surface moyenne (m ²)	30	45	63	82	107	65
Loyer au 1/1/2016 en €	508	620	723	885	1 074	756
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	16,7	13,6	11,5	10,8	10,1	11,6
Hausse (%)	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4
Ensemble						
Surface moyenne (m ²)	29	44	64	84	117	59
Loyer au 1/1/2016 en €	544	673	850	1031	1474	819
Loyer au m ² au 1/1/2016 en €	18,8	15,3	13,2	12,2	12,6	13,9
Hausse (%)	0,3	0,1	0,4	0,2	-0,6	0,1

* Inférieur à 50 observations

MISE EN PERSPECTIVE DE LA TENSION DU MARCHÉ

Dans ce paragraphe, le loyer de marché de chaque année a été actualisé en euros 2016 : on suppose pour cela que tous les emménagés de chaque année restent dans leur logement et que leur loyer a subi annuellement l'indexation légale (ICC puis IRL). On obtient ainsi le loyer qu'auraient probablement payé ces locataires début 2016 si aucun n'avait déménagé.

Ce calcul permet de comparer (début 2016) le loyer actualisé des générations successives d'emménagés et le loyer de marché actuel.

En période de tension et sous réserve d'effets de structure (négligeables sur de larges périmètres d'observation), le loyer d'une génération d'emménagés est plus élevé que le loyer actualisé de la génération précédente : 1992, 2000, 2001... En période d'accalmie au contraire, on constate des loyers inférieurs : 1995, 1996...

Il apparaît dans la 1^e partie de la période étudiée un cycle assez marqué, de 1989 à 1998, suivi d'un deuxième cycle, interrompu en 2006 par une reprise quasi continue de la hausse jusqu'en 2012, suivie d'un palier jusqu'en 2014, l'année 2015 affichant une certaine reprise.

Selon cette approche, depuis 1998, le loyer de marché a augmenté hors indexation de 30 % à Paris et de 20 % en petite couronne. Malgré des fluctuations annuelles importantes, l'écart entre Paris et la petite couronne tend à se creuser depuis 2006 pour atteindre 35,5 % en 2015.

A titre de comparaison, sur la même période, la progression du pouvoir d'achat³ national par personne est de 18 % mais de seulement 8 % par ménage.

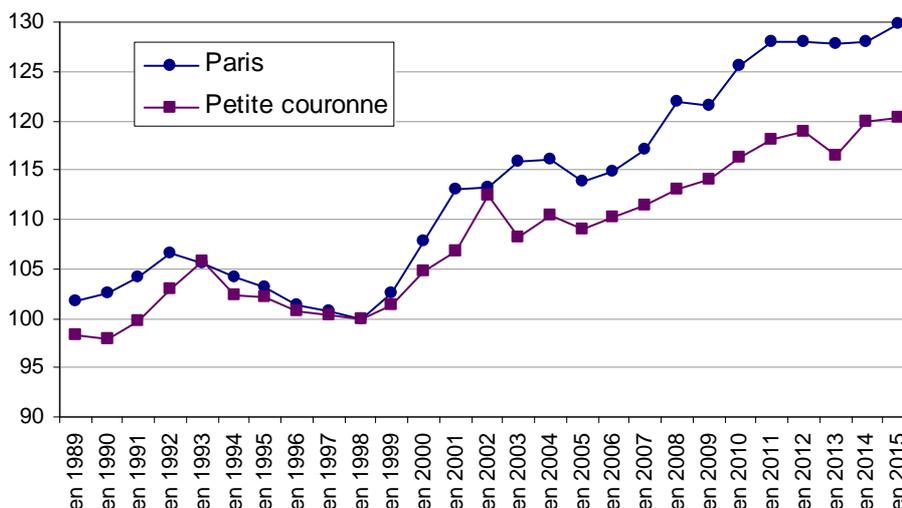
Les loyers à Paris ont eu, hors indexation légale, une évolution supérieure de 12 %, à celle du pouvoir d'achat par personne, ceux de petite couronne évoluant de façon similaire.

Cet écart est un élément d'explication de l'augmentation du taux d'effort des ménages locataires ou dépense logement (comme le soulignent les Enquêtes Logement successives de l'Insee).

Un autre facteur explicatif de l'aggravation du taux d'effort des locataires peut être la progression du pouvoir d'achat des seuls ménages locataires d'Ile-de-France qui n'a pas nécessairement atteint celle constatée au niveau national.

³ Source INSEE – Comptes nationaux

Graphique n°10 : Loyer début 2016 des générations successives d'emménagés (n'ayant pas ultérieurement déménagé) – base 100 en 1998



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2016 des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé début 2016 des emménagés de 2015

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année depuis 2001, l'Olap a effectué en début d'année, une enquête sur l'évolution des loyers au cours de l'année précédente, dans le secteur locatif privé libre (hors loi de 1948 et hors meublés) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone.

Les 14 775 enquêtes réalisées dans l'agglomération parisienne représentent un parc total estimé de 380 000 logements à Paris, 400 000 logements en petite couronne et 230 000 en grande couronne, ce qui correspond à un taux de sondage moyen de 1/68^e. 736 enquêtes ont été effectuées hors agglomération soit 15 511 enquêtes pour l'ensemble de la région.

Pour mémoire, jusqu'en 2000, le champ d'observation de l'Olap se limitait à Paris et 114 communes de proche banlieue.

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. Ce parc est diversifié puisqu'il compte plus de 9 % de logements détenus par des personnes morales, le reste étant la propriété de personnes physiques qui en assurent elles-mêmes la gestion ou la confient à des administrateurs de biens.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de cette année est celui d'une enquête sur panel, dite « enquête-retour ». L'Olap a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier de l'année précédente et au 1^{er} janvier de l'année d'enquête, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer 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.

Le principe de l'enquête-retour

L'Olap utilise le même principe d'enquête-retour sur panel depuis plus de vingt-cinq ans afin de mesurer l'évolution annuelle des loyers sur un échantillon stable, par comparaison des niveaux de loyer d'un ensemble de logements au 1^{er} janvier de l'année en cours par rapport au 1^{er} janvier de l'année précédente.

En pratique, l'échantillon de l'enquête-retour de l'année précédente est réutilisé pour l'année en cours en l'actualisant à partir des sources disponibles les plus récentes (RP, enquête logement, construction neuve, Filocom). En 2016, l'Olap a ainsi revu ses échantillons d'après les résultats du Recensement de la Population de 2012.

Rappelons que cet échantillon est au départ le résultat d'un tirage aléatoire effectué par l'Olap dans sa base de références partitionnée en 48 strates pour lesquelles les travaux de l'Insee nous permettent de connaître la structure du parc locatif privé à loyer libre. La stratification initiale a été effectuée suivant les critères suivants : 2 zones géographiques x 2 catégories de nombre de pièces x 3 groupes d'ancienneté d'arrivée du locataire x 4 types de qualité du logement (confort x ancienneté de l'immeuble).

Néanmoins, un certain nombre de logements disparaissent chaque année de notre champ d'enquête, soit parce qu'ils sortent du champ locatif, soit parce que l'enquête n'a pas pu aboutir. Il faut donc réalimenter périodiquement le panel :

- Pour les bailleurs institutionnels et les administrateurs de biens, le complément est extrait de logements déjà enquêtés, pour lesquels la situation locative au 1^{er} janvier de l'année précédente a déjà été décrite. La réalimentation se fait de manière à tendre vers un taux de sondage uniforme, par tirage aléatoire dans les strates déficitaires.
- Pour le parc de logements gérés directement par leurs bailleurs, la technique d'enquête auprès des ménages aboutit à une fonte plus rapide du panel, et une couverture insuffisante des « changements de locataires », pour lesquels les enquêtes nécessitent un contact avec deux ménages différents. Il devient alors nécessaire de recourir à des enquêtes nouvelles qui, en cas

de relocation en cours d'année, sont entreprises auprès du nouvel emménagé et de son prédécesseur dans les lieux, afin d'avoir deux observations (à un an d'écart) du loyer pour chaque logement.

La technique de l'enquête-retour (sur « panel ») est tout à fait classique pour apprécier des évolutions. Elle est bien adaptée en ce qui concerne les logements occupés en location libre, lors de deux 1^{ers} janvier successifs. Mais des précautions doivent être prises lorsque ces deux conditions ne sont pas réunies. Le risque dans ce cas est de ne pas pouvoir décrire à nouveau exhaustivement certains logements, au second passage : ce peut être pour des raisons objectives (si par exemple ils ont été vendus, démolis) mais aussi pour des raisons techniques (logements introuvables, refus de répondre). En outre, si certains logements sortent du champ de l'enquête (par exemple s'ils sont repris par leur propriétaire ou vendus à des bailleurs sociaux), d'autres y entrent (ceux qui sont construits ou changent de statut d'occupation au cours de la période considérée, par exemple en passant du statut de propriété à un statut de location).

Il est non seulement difficile d'appréhender le niveau des loyers de ces logements mais surtout d'apprécier leur nombre, du moins lorsqu'ils résultent de mouvements affectant le patrimoine existant et sur lesquels on manque d'informations fiables. Il est certes possible de raisonner sur les seuls logements communs aux deux observations, mais cette solution de facilité est susceptible d'affecter légèrement les résultats si les logements cessant d'être locatifs, ou le devenant au cours d'une période donnée, ont des caractéristiques spécifiques et des niveaux de loyers différents de ceux qui constituent le stock permanent de logements locatifs.

Traitement spécifique des « entrants-sortants »

L'échantillon enquêté l'année précédente et repris pour l'enquête-retour de l'année permet d'obtenir (après redressement) une estimation sans biais des « sorties » du parc locatif aussi bien que des logements devenus vacants au cours de l'année étudiée et non encore reloués au 1^{er} janvier 2016.

Comme indiqué ci-dessus, le nombre des « entrants » dans le champ d'observation constitué de logements à loyer libre ne peut

pas être appréhendé directement par l'enquête.

Pour l'exploitation de l'enquête, le nombre total de logements obtenu après redressement est supposé constant pendant l'année 2013, c'est-à-dire que les logements observés comme « sortants » sont supposés remplacés par d'autres logements de caractéristiques équivalentes⁴.

Pour définir le niveau de loyer de ces logements « entrants » associés aux « sortants », on utilise une technique de redressement qui affecte un loyer aux logements inoccupés au 1^{er} janvier 2016.

Les logements « sortants » représentent environ 1 % du parc locatif privé à Paris et en petite couronne. Il s'agit de « sorties » effectives du champ locatif, auxquelles on fait correspondre des « entrées effectives », c'est-à-dire des premières mises en location.

Les loyers affectés à l'échantillon de logements entrant dans le parc locatif à loyer libre ont été définis par un modèle économétrique, prenant en compte les loyers d'« entrants » observés par l'Olap lors de ses enquêtes dites « aller » sur les premières mises en location. Le calcul montre que les loyers des logements « entrants » sont « toutes choses égales d'ailleurs » généralement supérieurs aux loyers de relocation de logements équivalents, mais dans des proportions variables selon la conjoncture⁵ : cet écart qui était important dans les années 1991-1992, s'est réduit ensuite, avec le tassement des niveaux de loyer des logements jusqu'en 1998, pour augmenter de nouveau sur les années récentes, depuis la reprise de la hausse des loyers notamment dans le centre de la région.

Les logements devenus vacants au cours de l'année 2015 et encore inoccupés au 1^{er} janvier 2016 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1^{er} janvier 2016 par analogie avec ceux des logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2015.

⁴ Grâce à cette hypothèse de parc constant, l'évolution des loyers peut être directement évaluée selon une technique classique de calcul d'indice de prix (de type LASPEYRES).

⁵ Voir « Rapport d'étude du niveau et de l'évolution des loyers des nouvelles locations selon qu'elles relèvent des articles 17a ou 17b de la loi du 6 juillet 1989 », Olap, mars 1994 et février 1997 et rapports ultérieurs.

En résumé la méthode utilisée assure un calcul d'évolution des loyers sur un parc supposé constant.

La hausse des loyers observée est calculée comme un rapport de moyennes de loyers en début et en fin de période, ces loyers étant eux-mêmes affectés de coefficients de pondération propres à chaque logement.

La hausse des loyers des emménagés récents est une moyenne calculée sur l'ensemble des logements dont le locataire est entré dans les lieux en 2015, qu'il remplace un autre locataire ou qu'il en soit le premier locataire occupant sous le régime du loyer libre.

L'évolution de loyer calculée pour les seuls logements ayant fait l'objet d'un changement de locataire, appelés « relocations » est un indicateur de la situation du marché.

Cette prise en compte des phénomènes « d'entrées-sorties » n'intègre pourtant pas l'évolution de la qualité du parc locatif. Certes, une partie des logements de mauvaise qualité disparaît et les logements nouvellement mis en location ont en moyenne une qualité très supérieure à celle des logements qui disparaissent. Mais l'estimation de la hausse des loyers à parc supposé constant remplace un logement sortant par un logement entrant de caractéristiques physiques équivalentes (voir ci-dessus), ce qui élimine tout effet qualité dû à l'évolution de la structure du parc au cours du temps.

Par ailleurs, si certains propriétaires font des travaux d'amélioration dans les logements qu'ils donnent en location, d'autres n'effectuent pas ou peu d'entretien de leur patrimoine, dont la qualité se dégrade alors en conséquence. Il serait très difficile d'apprécier objectivement dans quel sens évolue la qualité moyenne.

Redressement de l'échantillon, marges de calage et effectifs du parc locatif privé

Pour l'exploitation statistique de l'enquête, les résultats bruts obtenus ont été redressés selon les techniques habituelles des enquêtes par sondage, c'est-à-dire par calage sur les marges de l'« univers » connues de façon exogène.

La technique du redressement utilisée est la méthode dite « CALMAR » mise au point par l'Insee et qui permet de minimiser les écarts de

la structure de l'enquête par rapport aux résultats de son exploitation non redressée tout en respectant les contraintes de marges imposées de façon exogène⁶.

Ce calage concerne la structure du parc locatif en début de période, mais aussi celle des logements affectés par des changements de locataires au cours de l'année 2015, compte tenu des biais possibles dans l'observation particulièrement délicate de ces situations.

En 2016, la mise à disposition des résultats du recensement de la population de 2012 (RP2012) nous a conduit à actualiser les marges de redressement statistique des enquêtes loyer de l'Olap. En effet, le recensement de 2012 fournit pour chaque commune les effectifs de logements locatifs non HLM ainsi que leurs principales caractéristiques : nombre de pièces, type d'habitat...

Il convient toutefois de déduire de ces données brutes les logements qui relèvent encore de la loi de 1948 (pratiquement les effectifs de cette catégorie ont été estimés par extrapolation des évaluations issues des enquêtes logement 2002 et 2006 et du parc recensé dans Filocom) et les logements en sous-location. Inversement, il faut ajouter la construction récente à usage locatif (on utilise pour cela les statistiques sur les ventes de logements neufs aux personnes physiques (statistiques ECLN) en s'appuyant sur les évaluations des promoteurs sur la part destinée à la location (35 % à 45 % sur les années récentes).

La question cruciale de l'évolution du nombre de logements du parc locatif privé, mais aussi des caractéristiques physiques et du prix des logements locatifs « disparaissant » ou « apparaissant » pendant une période annuelle, devrait faire l'objet d'investigations nouvelles. Tout progrès dans ce domaine ne peut cependant venir que de la mise en oeuvre d'enquêtes spécifiques ou de l'exploitation de fichiers administratifs.

La question du taux de mobilité, c'est-à-dire le pourcentage d'emménagés récents, est directement liée à l'évaluation de ces mouvements d'« entrées » et de « sorties » de logements du parc locatif.

⁶ La description du système « CALMAR » figure notamment dans « La macro Calmar, redressement d'un échantillon par calage sur marges » document de travail n° F9310 de l'Insee.

Les Recensements de la Population, les Enquêtes Logement ainsi que le fichier Filocom donnent des informations a posteriori sur le nombre de ménages emménagés une année donnée, et permet donc d'avoir une indication sur une mobilité annuelle. Ces fichiers fournissent aussi des informations sur l'évolution du parc locatif privé.

Lors de l'enquête 2001, le champ de l'enquête loyers Olap a été étendu à l'ensemble de l'agglomération parisienne. Depuis 2001, l'enquête retour calcule une évolution des loyers sur données de panel, pour Paris, la petite couronne (les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, et le Val-de-Marne) et la grande couronne (partie agglomérée de la Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise).

Depuis 2013, le périmètre géographique étudié s'est élargi à l'Île-de-France. L'enquête retour livre ainsi de nouveaux agrégats : l'Île-de-France et l'Île-de-France hors agglomération.

Résultats de la pondération

À Paris, le coefficient multiplicateur moyen pour passer de l'échantillon enquêté à l'ensemble des locataires du secteur libre est de 69 (5 473 enquêtes utiles ont été réalisées).

Les pondérations les plus fortes affectent les enquêtes auprès des propriétaires personnes physiques gérant directement, dont le nombre demeure quelque peu insuffisant.

En petite couronne, les fortes pondérations concernent également les logements appartenant aux propriétaires gérant directement et les maisons. La pondération moyenne est de 62 correspondant à 6 407 enquêtes utiles.

En grande couronne, dans la partie agglomérée, le nombre d'enquêtes effectuées est de 2 895 pour représenter 230 000 logements, soit une pondération moyenne de 79.

Hors agglomération, les 736 enquêtes représentent un parc de 78 300 logements, soit une pondération moyenne de 106.

REMARQUES

Pour des raisons de cohérence dans la présentation des résultats et pour maintenir le principe de l'homogénéité des tableaux, les données sont fournies avec une précision apparente bien supérieure à celle que la théorie des sondages permet d'estimer.

Les décimales sur les pourcentages d'évolution, comme sur les loyers en €/m² sont à interpréter avec précaution. Bien entendu la précision effective est d'autant plus faible que la population étudiée est réduite et que le coefficient multiplicateur du redressement est élevé.

Les effectifs de logements locatifs présentés dans les tableaux ne sont à utiliser qu'avec discernement : ils ne ressortent pas directement de l'enquête réalisée par l'Olap, mais résultent au contraire du calage de l'échantillon redressé sur une structure exogène.

CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS EN 2015

Les références de loyers collectées par l'Olap sont celles des baux d'habitation régis par la **loi n° 462 du 6 juillet 1989**⁷ tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Dans le cadre de la fixation des loyers, il convient de se référer à l'ensemble de l'article 17. Il en résulte que tous les loyers des logements vacants sont fixés librement conformément aux dispositions de l'article 17a et b. (NB : les dispositions temporaires du premier alinéa de l'article 17b n'ont pas été reconduites après leur expiration le 31 juillet 1997).

L'augmentation du loyer peut intervenir lors du renouvellement du bail si celui-ci est « *manifestement sous-évalué* »⁸ ou en cours de bail si le contrat de location prévoit une révision du loyer laquelle ne peut excéder « *la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national* » mesurant le coût de la construction⁹.

Toutefois, au sein de l'agglomération parisienne un décret en Conseil d'Etat pris en application de l'article 18 de la loi de 1989 précise le montant maximum d'évolution des loyers des baux renouvelés au sens de l'article 17c.

Il s'agissait pour l'année 2015, du décret n°2015-931¹⁰ relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris.

Non limité au renouvellement de bail, ce décret concerne aussi les relocations. Son champ géographique s'étend en outre à 27 agglomérations en métropole en plus de celle de Paris.

⁷ Publiée au Journal Officiel du 8 juillet 1989, modifiée par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

⁸ Article 17c de la loi n°1989-462

⁹ Article 17d de la loi

¹⁰ Publié au Journal Officiel du 29 juillet 2015. Ce décret est remplacé à compter du 29 juillet 2016 par le décret n°2016-1040.

Ce régime défini par la loi du 6 juillet 1989 est en outre complété par les lois et décret suivants :

◇ **Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986** tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière,

◇ **Loi n°89-18 du 13 janvier 1989** portant diverses mesures d'ordre social et notamment l'article 3 du titre II (dispositions relatives au logement),

◇ **Loi n°94-624 du 21 juillet 1994** relative à l'habitat. Voir le chapitre II consacré à l'adaptation de la législation sur les loyers,

◇ **Décret n°90-780 du 31 août 1990** portant application de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 ; il fixe les critères descriptifs des logements fournis en référence lors du renouvellement du bail.

Enfin, l'arrêté préfectoral N°2015 176-0007 du 26 juin 2015 fixe les loyers de référence de l'encadrement des loyers à Paris.

Au 1^{er} janvier 2006,
L'Indice de Référence des Loyers (IRL)
remplace l'Indice du Coût de la Construction
(ICC).

◇ L'article 35 de la **Loi n°2005-841 du 26 juillet 2005** relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a prévu un nouvel **Indice de Référence des Loyers**.

◇ Le Décret 2005-1615 du 23 Décembre 2005 a précisé les modalités de calcul de ce nouvel indice. Il s'applique à tous les contrats en cours à compter du 1^{er} janvier 2006, à la date de référence de ces contrats sans qu'il soit nécessaire de modifier la clause de révision prévue par le bail.

Au 14 février 2008,
Le mode de calcul de l'Indice de Référence
des Loyers (IRL) est modifié.