

ÉVOLUTION EN 2015 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Juillet 2016

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2016, une enquête sur l'évolution en 2015 des loyers du secteur locatif privé non meublé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 14 775 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 5 473 enquêtes pour 380 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/69^e,
- 6 407 enquêtes pour 400 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/62^e,
- 2 895 enquêtes pour 230 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/79^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 2016 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'Olap a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1^{er} janvier de l'année et au 1^{er} janvier de l'année précédente, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer hors charges en début et en fin de période, et de constater leur évolution en tenant compte des principaux événements locatifs survenus.

Les résultats obtenus découlent de l'extrapolation à l'ensemble du parc des constatations faites à l'occasion de ce sondage, soit, pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, un parc locatif privé de plus d'un million de logements.

Collecte, traitement des données et résultats conformes à la méthodologie ayant fait l'objet de l'avis du Cnis du 27 mars 2013 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%20officiel.pdf

Recensement rénové de la population – incidence sur les données Olap

En 2012, le champ géographique de l'Olap a légèrement évolué pour tenir compte des nouvelles limites de l'agglomération publiées en 2011 par l'Insee. Sans changement à Paris et en petite couronne, cela s'est traduit en grande couronne par une légère augmentation du parc observé estimé par l'Olap à 220 000 logements (pour 210 000 en 2011).

Par ailleurs les échantillons et les marges de calage ont été actualisés avec les résultats du recensement de 2008 (publiés au 2^e semestre 2011).

En 2013, le nombre de logements de chaque zone n'a pas été modifié, les résultats du recensement de 2009 (publiés en 2012) étant proches de ceux de 2008. L'Insee a arrêté provisoirement la publication de la variable époque de construction en raison de l'alignement prévu sur les normes Eurostat. L'Olap a décidé de maintenir les anciennes époques pour les résultats 2013 et a ajusté la marge correspondante à partir des répartitions de 2008.

En 2014, le nombre de logements de grande couronne a été porté à 230 000 contre 220 000 en 2012 pour tenir compte de l'accroissement du parc résultant de la construction neuve. Par ailleurs les époques de construction ont été alignées sur celles d'Eurostat et la marge correspondante déterminée à partir de Filocom.

En 2015, l'Olap a maintenu inchangé le nombre de logements de chaque zone et a actualisé les marges avec les données du recensement de 2011 et de Filocom 2013.

En 2016, le nombre de logements à Paris a été revu à la baisse passant de 390 000 à 380 000. Les marges ont été actualisées avec les données du recensement de 2012 et de Filocom 2013.

Loi ALUR et article 17c - convention

L'ancien article 17c est devenu l'article II du 17-2 depuis la publication de la loi ALUR. Par convention, les tableaux et le texte de ce rapport ont retenu l'ancienne dénomination : article 17c.

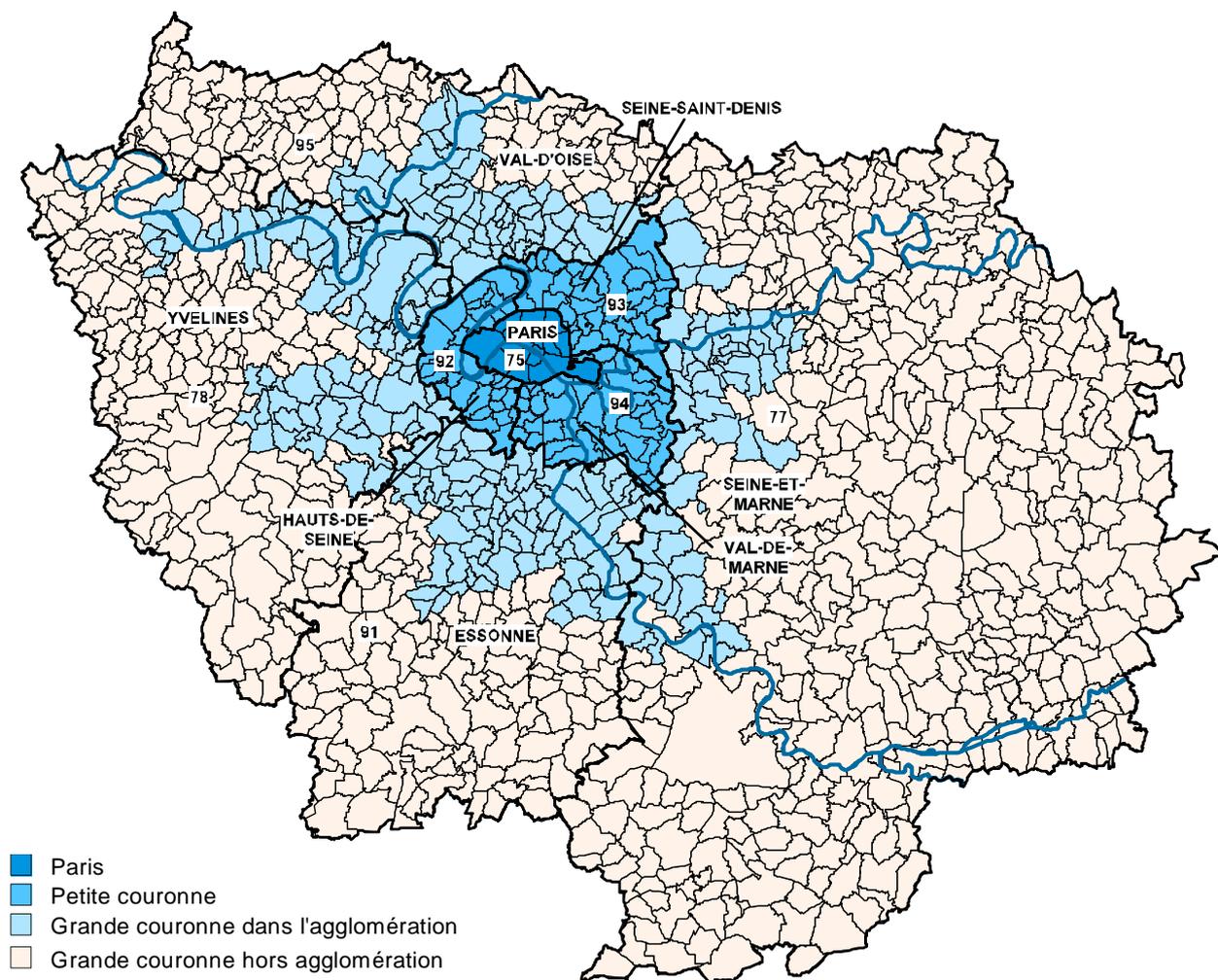
Résultats

Les indicateurs statistiques retenus sont les moyennes : loyer moyen surface moyenne et loyer au m² moyen et non les médianes qui servent de base à l'arrêté préfectoral d'encadrement à Paris.

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 en trois zones)



SOMMAIRE

PRINCIPAUX RÉSULTATS p 5

1. + 0,5 % en moyenne en 2015 pour les loyers dans l'agglomération parisienne
2. Hausse de 0,3 % pour les locataires stables et de 0,9 % pour les locataires mobiles

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2015 p 8

- I.1. Une tension très atténuée en 2015*
- I.2. Une quasi stagnation des loyers de relocation sauf en petite couronne*
- I.3. Le loyer des premières locations pas toujours supérieur à celui des relocations*
- I.4. La dispersion des loyers*

II - LES BAUX EN COURS EN 2015 p 16

- II.1. Près de huit baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL*
- II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour plus d'un bail en cours sur cinq*

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2015 p 18

- III.1. 81 % des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer*
- III.2. Une application de l'article 17c très marginale en particulier en dehors de Paris*
- III.3. Plus d'un renouvellement sur six avec une hausse moyenne de 1,2 % sans signature du nouveau contrat prévu par la loi*

CONCLUSION p 22

ANNEXES p 24

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. + 0,5 % en moyenne en 2015 pour les loyers dans l'agglomération parisienne

Au cours de l'année 2015, les loyers du parc locatif privé non meublé ont augmenté en moyenne de 0,5 % à Paris, 0,6 % dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 0,1 % dans ceux de la grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution globale est la plus faible constatée depuis 2001, première année de mesure des loyers sur le périmètre de l'agglomération. Elle est en retrait sur celle de 2014 (0,8 %) et traduit à la fois la moindre hausse de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) et une modération certaine des loyers de relocation, en application du décret annuel, dans l'agglomération ainsi que, pour Paris, les premiers effets de l'encadrement des loyers, effectif depuis le 1^{er} août 2015.

La hausse de 2015 reste toutefois supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période : + 0,2 %.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2016 est de 951 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 18,0 €/m².

Tableau n°1. :

Evolution des loyers* du parc privé en 2015 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m ²)	50	52	59	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2015				
en €	1 123	853	818	946
en €/m ²	22,6	16,4	13,9	18,0
Loyer mensuel moyen au 1/1/2016				
en €	1 128	858	819	951
en €/m ²	22,7	16,5	13,9	18,0
Evolution annuelle en 2015				
en %	+ 0,5	+ 0,6	+ 0,1	+ 0,5
en €/m ²	+ 0,1	+ 0,1	+ 0,0	+ 0,1
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2015)	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,2
Rappel : Evolution en 2014				
en %	+ 1,0	+ 1,0	+ 0,2	+ 0,8
en €/m ²	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,0	+ 0,1
Variation moyenne de l'IRL** (appliquée en 2014)	+ 0,7 %	+ 0,7 %	+ 0,5 %	+ 0,6 %

* calculé sur les valeurs moyennes et non sur les médianes

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

¹ Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2014 et décembre 2015.

Du 1^{er} janvier 2015 au 1^{er} janvier 2016, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 22,6 €/m² à 22,7 €/m²,
- en petite couronne, de 16,4 €/m² à 16,5 €/m²,
- en grande couronne, de 13,9 €/m² à 13,9 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 128 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 858 € pour 52 m² en petite couronne,
- 819 € pour 59 m² en grande couronne.

La hausse du loyer moyen a été plus faible que l'année précédente dans les trois composantes de l'agglomération, de même ampleur à Paris et en petite couronne (respectivement + 0,5 % et + 0,6 %) et presque nulle en grande couronne : + 0,1 %.

2. Hausse de 0,3 % pour les locataires stables et de 0,9 % pour les locataires mobiles

2.1. Les locataires stables

En 2015, 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 ou renouvelé).

L'indexation massive sur l'IRL a été la règle à Paris et, dans une moindre mesure, en petite couronne, mais elle n'a concerné qu'un bail sur cinq en grande couronne. Les cas de stabilité, voire de baisse de loyer, peu fréquents à Paris (un bail sur dix) augmentent avec l'éloignement de la capitale : entre deux et trois sur dix en petite couronne et entre cinq et six en grande couronne.

L'évolution de ces loyers a été fortement marquée par les variations de l'IRL, dont la progression en 2015 a été en retrait sur les valeurs de 2014 :

- + 0,47 % applicable du 1^{er} au 14 janvier,
- + 0,37 % du 15 janvier au 15 avril,
- + 0,15 % du 16 avril au 15 juillet,
- + 0,08 % du 16 juillet au 14 octobre,
- + 0,02 % du 15 octobre au 31 décembre.

Le mode de calcul de l'IRL a été modifié par l'article 9 de la loi 208-111 du 8 février 2008 : l'IRL d'un trimestre donné est désormais la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. Ce nouveau mode de calcul a permis de gagner un trimestre dans la publication d'un indice donné : la révision de loyer peut donc s'appuyer sur l'indice du trimestre ou celui du trimestre précédent selon la mention indiquée dans le bail.

Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers pour ceux dont le bail est en cours est de même ampleur que celle constatée pour les locataires dont le bail arrivé à échéance se trouve prorogé : le renouvellement n'est plus que rarement l'occasion de pratiquer une hausse de loyer substantielle (selon les dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989), et dans la majorité des cas le loyer est relevé au plus de la variation de l'IRL.

2.2. Les emménagés de l'année

Le saut de loyer lors d'un emménagement a contribué à 42 % à la hausse globale en 2015. Alors que Paris affiche une hausse de 1 % et la petite couronne une hausse de 1,7 %, la grande couronne enregistre une légère baisse à - 0,4 %.

A + 0,9 % en 2015 sur l'ensemble de l'agglomération, cette hausse est en retrait sur celle de 2014 (+ 1,3 %). C'est la plus faible constatée depuis l'extension géographique du périmètre d'observation de

l'Olap à l'agglomération parisienne en 2001 (valeurs annuelles comprises entre 5 et 10 % sur la période 2001-2013).

Le contraste qui existait depuis de nombreuses années entre la capitale et les deux couronnes de l'agglomération s'est ainsi fortement atténué depuis deux ans au profit d'une modération généralisée sur l'ensemble du périmètre d'observation.

La hausse enregistrée à Paris (+ 1 %) est ainsi la plus faible depuis 1998 alors qu'elle a été comprise entre 6 et 12 % annuellement de 2000 à 2013.

En petite couronne, la tendance est similaire mais plus atténuée avec la hausse la plus faible (+ 1,7 %) depuis 1999.

En grande couronne, la hausse généralement plus faible relevée lors des emménagements comparée à celle de la partie centrale de l'agglomération va de pair avec une mobilité plus forte dans cette zone, les bailleurs ayant ainsi plus souvent l'occasion de réajuster le loyer au niveau du marché à l'entrée du locataire dans les lieux. Cependant 2015 est la seconde année consécutive depuis 2001 à enregistrer une baisse (- 0,4 %) du loyer des nouveaux emménagés.

Tableau n°2. :

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

	2015						2014 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	Loyer au 1/1/2016 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	20,7	48	24,5	24,8	+ 1,0	0,2	20,3	+ 2,1	0,4
Expiration du bail	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	20,8	46	18,0	18,3	+ 1,7	0,3	19,8	+ 2,0	0,4
Expiration du bail	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	28,7	57	15,1	15,1	- 0,4	- 0,1	28,9	- 0,7	- 0,2
Expiration du bail	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	22,5	50	19,2	19,4	+ 0,9	0,2	22,0	+ 1,3	0,3
Expiration du bail	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

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2015

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2015, contre près d'un sur quatre en 1998. Depuis 2001, le niveau élevé des loyers proposés freine les candidats dans leur désir de changer de toit et la mobilité est restée en 2015 à un niveau bas à 22,5 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération (20,7 % à Paris et 20,8 % en petite couronne). Cependant la mobilité s'est redressée depuis le point bas de 2012 (20 %).

Cette faible mobilité traduit le manque de fluidité du marché locatif dans un contexte économique francilien encore morose. Malgré la modération de la hausse du loyer des nouveaux emménagés, le niveau des loyers de marché reste élevé et freine les candidats locataires dans leur parcours résidentiel.

Le loyer moyen des emménagés de 2015 est de 19,4 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2016.

Les emménagements sont très majoritairement des relocations de logements à la suite du départ du locataire précédent, le reste correspondant à des premières mises en location. Dans le premier cas, les décrets des 30 juillet 2014 et 29 juillet 2015 ont limité la hausse du loyer par rapport à celui de l'ancien locataire à l'IRL, dans le second, le niveau des loyers a été fixé librement entre les parties. De plus à Paris, l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers parisiens du 25 juin 2015 avec effet au 1^{er} août 2015 a introduit une limitation en niveau des loyers de relocation.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (24,8 €/m² à Paris, 18,3 €/m² en petite couronne, 15,1 €/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.

En effet, comme la mobilité est plus forte dans les petits logements, le propriétaire a plus souvent l'occasion d'augmenter le loyer, d'où un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé, ce qui est toutefois plus rarement le cas depuis le décret annuel de juillet 2012.

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.

Un phénomène spécifique à l'agglomération parisienne vient contrarier cette loi générale : la cherté relative des grands logements dont la qualité et la rareté poussent les loyers à la hausse. Ainsi les quatre pièces et surtout les cinq pièces et plus atteignent des niveaux de loyer proches, voire supérieurs à ceux des deux et trois pièces.

Tableau n°3. :**Loyers moyens en janvier 2016 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne**

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2016</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	28,3	24,5	23,8	24,2	23,1	24,8
Ensemble des logements	26,3	23,0	21,6	21,4	21,4	22,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	21,6	19,3	18,2	17,5	18,0	18,6
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	23,1	18,3	16,9	15,7	17,3	18,3
Ensemble des logements	21,3	17,4	15,4	14,5	15,6	16,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,6	15,4	14,0	12,4	13,3	14,1
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	20,9	15,7	14,2	13,3	14,1**	15,1
Ensemble des logements	18,8	15,3	13,2	12,2	12,6	13,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	16,7	13,6	11,5	10,8	10,1	11,6
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	24,8	19,8	17,4	17,6	18,2	19,4
Ensemble des logements	23,0	19,2	16,7	15,9	16,9	18,0
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,9	16,8	14,9	13,7	14,8	15,4

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2015

** Moins de 50 observations

1.1. Une tension très atténuée en 2015

Les logements remis (ou mis) en location en 2015 et 2014 ont enregistré ces deux dernières années des hausses de loyer très en retrait sur celles des années précédentes : + 0,9 % et + 1,3 % respectivement contre + 5,2 % en 2013 et + 5,5 % en 2012. Plus généralement la hausse de 2015 est la plus faible enregistrée depuis 2001.

Cette année, la hausse est plus faible à Paris qu'en petite couronne (1,7 %) et reste négative en grande couronne.

A Paris, la hausse a ainsi été de 1,0 % en 2015 et de 2,1 % en 2014 contre 7,1 % en 2013 et 8,5 % en 2012, la mobilité restant faible à 20,7 % (20,3% en 2014).

En petite couronne, la décroissance est moins marquée avec une hausse de 1,7 % contre 2,0 % en 2014, 3,3 % en 2013 et 5,0 % en 2012, avec un taux de mobilité à 20,7% (19,8 % en 2014).

La grande couronne enregistre une baisse de 0,4 % après celle de 0,7 % en 2014, contre + 4,5 % en 2013 et 1,8 % en 2012, pour un taux de mobilité de 28,7 %.

Dans un contexte d'amélioration mitigée de l'économie francilienne, la hausse des loyers des emménagés de 2015 et de 2014 a marqué le pas après des années de hausses annuelles souvent comprises entre 5 et 10 %.

Une explication de cette modération est à rechercher dans la limitation de la hausse du loyer lors d'une relocation instaurée par les décrets annuels et l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers à Paris combinée à des valeurs de l'IRL inférieures à 0,5 % en 2015.

En effet, alors que les hausses des années 2008 à 2012, soit depuis le début de la crise économique de 2008, se situaient entre 5,2 et 7,4 %, le décrochage des deux dernières années est significatif avec une réduction de la hausse en deux ans de plus de 4 %. On passe de 5,2 % en 2013 à 0,9 % en 2015.

Les mesures réglementaires prises ces dernières années (décrets annuels et arrêté d'encadrement) ont permis de contenir la hausse des loyers en cas d'emménagement, qui reste cependant supérieure à celle de l'IRL et de l'indice des prix, dans un contexte d'insuffisance persistante de l'offre non meublée face à la demande. Les causes en sont à la fois :

- Structurelles avec la poursuite de plusieurs tendances de fond :
 - Dans le parc ancien, les transferts vers le parc social ou la propriété occupante ne sont que partiellement compensés par des mouvements inverses.
 - Le passage de non meublé à meublé dans le centre de l'agglomération se traduit par une offre meublée représentant désormais à Paris le quart de l'offre non meublée.
 - La faiblesse de la construction neuve dans le parc privé ne permet qu'une progression insuffisante du parc malgré le succès certain rencontré par les dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif dont les effets se font sentir en grande couronne et dans certaines communes de petite couronne.
 - Bien que moins importantes qu'au début des années 2000, les ventes des investisseurs institutionnels se soldent dans de nombreux cas par la perte du statut locatif privé.
- Et conjoncturelles :
 - Le volume des transactions immobilières, en nette reprise en 2015, a certes libéré des logements de locataires accédant à la propriété mais n'a pas encore permis de satisfaire tous les besoins en attente des locataires candidats à l'accession.
 - Les conditions de l'encadrement des loyers à Paris ont mis fin à l'attentisme des bailleurs potentiels face à la loi ALUR sans qu'il soit possible de mesurer actuellement l'éventuel retour des investisseurs.

1.2. Une quasi stagnation des loyers de relocation sauf en petite couronne

En 2015, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- 0,5 % à Paris (le loyer passe de 24,5 €/m² à 24,7 €/m²),
- 1,4 % en petite couronne (le loyer passe de 18,0 €/m² à 18,2 €/m²),
- - 0,6 % en grande couronne (le loyer est resté à 15,2 €/m²).

Les loyers initiaux des relocations de 2015 sont systématiquement supérieurs au loyer moyen de début 2015 de la même zone.

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 8,7 % à Paris, de 10,3 % en petite couronne et de 9,1 % en grande couronne. Cet écart s'est sensiblement réduit à Paris depuis cinq ans : il était en 2011 de 11,2 %.

L'écart entre les loyers de relocation de Paris et de la grande couronne varie selon la période : après avoir fortement augmenté de 2003 à 2014 (de 54 % à 66-67 % en 2013 et 2014), il s'est réduit en 2015 : 63 %. L'écart avec la petite couronne est plus faible (35 % en 2015) et a peu évolué dans le temps : 33-36 % entre 2004 et 2012.

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

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013
Relocations									
Surface moyenne (m ²)	48	46	46	46	48	48	56	58	56
Loyer du précédent locataire (€/m ²)*	24,5	23,8	22,6	18,0	18,0	17,1	15,2	14,8	13,8
Loyer du nouveau locataire (€/m ²)**	24,7	24,3	24,1	18,2	18,3	17,5	15,2	14,6	14,4
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m ²)	50	50	50	52	52	53	59	59	59
Loyer moyen en début d'année (€/m ²)	22,6	22,1	21,6	16,4	16,4	15,8	13,9	13,7	13,2
Loyer moyen en fin d'année (€/m ²)	22,7	22,3	22,1	16,5	16,5	16,1	13,9	13,7	13,4
Ecart (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 8,7	+ 7,4	+ 4,8	+ 9,4	+ 10,1	+ 8,0	+ 9,9	+ 8,5	+ 4,6
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 9,2	+ 9,7	+ 11,7	+ 11,0	+ 11,4	+ 10,6	+ 9,2	+ 6,9	+ 9,4
- le loyer moyen en fin d'année	+ 8,7	+ 8,6	+ 8,8	+ 10,3	+ 10,3	+ 8,7	+ 9,1	+ 6,7	+ 7,1

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

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

Plus de la moitié des relocations sans hausse voire avec une baisse de loyer

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, représentent plus de la moitié (51 %) des relocations de 2015, en nette augmentation (41 % en 2014 et 24 % en 2013).

Outre la non indexation sur l'IRL en raison de ses faibles valeurs, cette part significative de relocations sans hausse est aussi le signe de la difficulté des bailleurs à trouver des locataires solvables pour certaines localisations et certains types de biens et, pour Paris, l'effet de l'encadrement des niveaux depuis le 1^{er} août 2015.

Les relocations avec baisse de loyer ont ainsi augmenté de 10 % à Paris et ont concerné trois locataires sur dix. Avec les relocations à loyer identique, ce sont 45 % des emménagements à Paris qui se sont effectués sans hausse de loyer contre 25 % en 2014 et 12 % en 2013. Un bilan plus complet de la mise en application de l'encadrement est prévu à l'automne, mais on peut estimer que l'encadrement a concerné entre 10 et 20 % des relocations de 2015 sans qu'il soit possible à ce stade d'isoler précisément l'effet « arrêté d'encadrement » de l'effet « décret annuel ».

La part des relocations sans hausse est aussi plus élevée en petite et grande couronne depuis deux ans mais la hausse entre 2014 et 2015 y est plus modérée : 46 % en petite couronne contre 42 % en 2014 et 29 % en 2013 et 65 % en grande couronne contre 61 % en 2014 et 34 % en 2013.

Les baisses ont concerné 30% des relocations dans l'agglomération parisienne contre 26 % en 2014 et 19 % en 2013. Elles ont été en moyenne de - 5,3 % et sont plus importantes à Paris : - 6,7 %.

Près de deux logements sur trois reloués en 2015 avec une hausse au plus égale à l'IRL

La part des logements reloués en 2015 avec une hausse au plus égale à l'IRL est de 64% comme en 2014 alors qu'elle était proche d'un logement sur deux en 2012 et 2013.

12 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL contre 24% en 2014 et 30 % en 2013. Les faibles valeurs de l'IRL en 2015 expliquent en grande partie ce constat.

Encore près d'une relocation sur trois avec une hausse supérieure à l'IRL

En 2015, comme l'année précédente, trois relocations sur dix se sont effectuées sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL. Cette situation est cependant de moins en moins fréquente : quatre relocations sur dix dans ce cas en 2013 mais la moitié en 2010 et 2011.

Avant 2013 le recours à ce type de hausse augmentait quand les évolutions de l'IRL étaient faibles. Depuis, les décrets de limitation de la hausse en cas de relocation ont conduit de nombreux bailleurs à se contenter de l'indexation légale avec un respect du décret plus répandu depuis 2014 malgré des évolutions trimestrielles moins élevées.

Ce phénomène est particulièrement sensible à Paris, où la part des bailleurs recourant à ce type de hausse a été divisée par deux en cinq ans : 28 % en 2015 contre 35 % en 2014, 40 % en 2013, 51 % en 2012 et 58 % en 2011.

En petite couronne, la part de ces bailleurs a remonté en 2015 (33 % après 22 % en 2014) mais reste inférieure au niveau de 2011 (52 %) ;

En grande couronne, la part des logements concernés est de 27 % contre 32% en 2014, stable depuis plusieurs années.

Ces hausses portent sur des loyers avant relocation proches voire supérieurs au niveau moyen des loyers début 2015. Elles atteignent 5,4 % en moyenne.

Toujours moins de 10 % des relocations conclues après des travaux importants

Presque 7 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (+ 13 %). Sur les dix dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et 10 % des relocations et ont varié de + 18 à 27 %.

A Paris la baisse de la part des relocations après travaux importants, généralement plus élevée que dans le reste de l'agglomération en raison en particulier d'un parc plus ancien, est sensible par rapport aux cinq années précédentes : 8,5 % en 2015 contre 11,3 % en 2014, 13,2 % en 2013 et 12,5 % en 2012, 12,6 % en 2011 et 10,3 % en 2010.

Cette rupture dans l'effort d'entretien de leur parc par les bailleurs demande à être confirmée dans les années à venir avant d'en conclure à un effet négatif de la mise en place de l'encadrement des loyers, le nombre d'observations de cette catégorie étant relativement réduit dans l'échantillon.

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

Tableau n°5. :

Relocations en 2015 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, 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, IRL depuis le 1^{er} janvier 2009 modifié en février 2010

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

*** Hors travaux d'entretien courant

1.3. Le loyer des premières locations pas toujours supérieur à celui des relocations

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2015 est loué en moyenne :

- 27,3 €/m² à Paris,
- 19,0 €/m² en petite couronne,
- 14,1 €/m² en grande couronne.

La contribution des premières mises en location à la hausse d'ensemble résulte de l'écart entre les niveaux de loyer des logements " entrants " dans le champ du secteur locatif libre non meublé (logements neufs, ou locaux précédemment affectés à un autre usage) et ceux des logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour s'y loger, vente à un propriétaire occupant...) de caractéristiques identiques.

A Paris, les premières locations ont concerné des logements plus petits que les relocations (40 m² contre 48 m²) et sont supérieures de 2,6 €/m² au loyer moyen des relocations. Il convient de rappeler ici que les premières locations sont soumises à l'encadrement des loyers mais pas au décret annuel de limitation de la hausse.

En petite couronne, la surface est plus grande (57 contre 46 m²) et le loyer supérieur de 0,8 €/m².

En grande couronne, malgré une surface similaire, le loyer des 1^{er} locations est inférieur. La localisation des ces logements explique en grande partie cette situation, les programmes d'investissement locatif étant peu nombreux dans les zones les plus cotées.

Les premières locations représentent une faible part de l'ensemble des emménagements de l'année : 5 % sur l'ensemble de l'agglomération.

Tableau n°6. :

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

	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016
PARIS											
Emménagés récents	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4	24,8
Dont relocations	18,6	19,4	20,1	21,3	21,7	22,6	23,2	23,9	24,1	24,3	24,7
Dont premières locations	19,1	18,1	20,7	21,6	23,1	22,8	25,4	23,9	26,1	26,3	27,3
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2	18,3
Dont relocations	14,2	14,7	15,2	15,7	16,2	16,7	17,0	17,6	17,5	18,3	18,2
Dont premières locations	14,3	14,2	16,0	16,7	16,9	17,0	18,2	18,6	18,3	17,1	19,0
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3	15,1
Dont relocations	12,0	12,5	13,1	13,8	13,4	13,8	14,0	14,6	14,4	14,6	15,2
Dont premières locations	13,0	12,1	13,1	12,1	13,4	12,6	12,0	12,4	14,3	13,1	14,1

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)

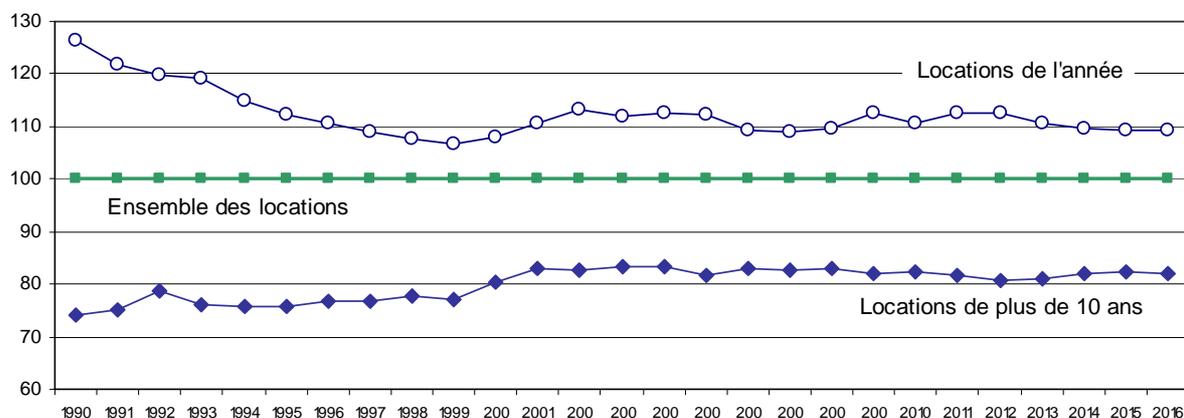
1.4. La dispersion des loyers

Après une phase régulière de réduction entre le début et la fin des années 90, la dispersion (mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement) s'est stabilisée jusqu'à 2013 et oscille depuis 2004 entre 32 et 39 % à Paris et entre 27 et 33 % en petite couronne. Elle a de nouveau légèrement diminué depuis 2014.

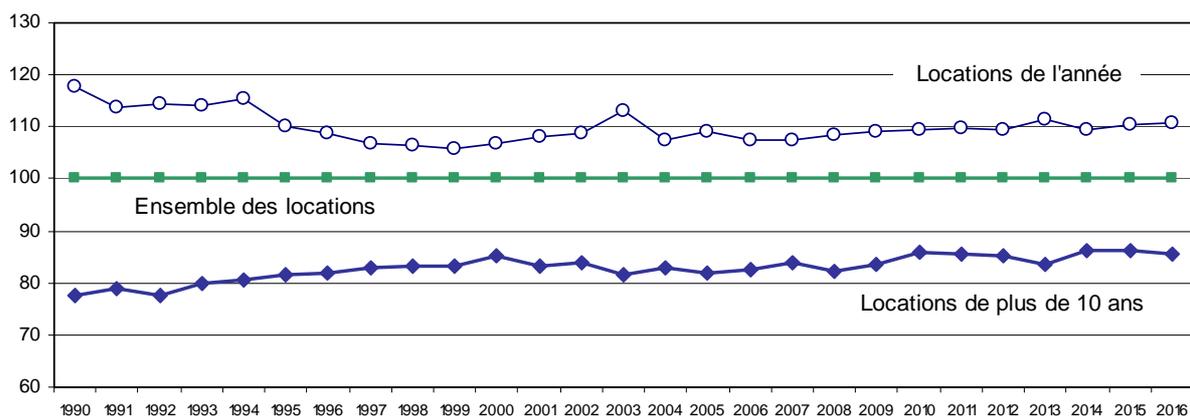
Début 2016 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur respectivement de 9 et 10 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 22 % en dessous à Paris et 18 % en petite couronne.

**Dispersion des loyers au 1^{er} janvier de l'année selon l'ancienneté des locataires
(base 100 = ensemble des locataires)**

Paris



Petite couronne



Il subsiste donc une prime à l'ancienneté dans le logement à Paris comme en petite couronne alors que le loyer des emménagés récents reste supérieur au loyer moyen, freinant les ménages dans leurs souhaits de mobilité. Ce constat doit cependant être relativisé, les logements loués dans l'année étant 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 au loyer au m² moins élevé.

II - LES BAUX EN COURS EN 2015

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

Avec une augmentation moyenne de 0,3 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2015 à 45 % (51 % en 2014) de la hausse d'ensemble (0,2 point sur 0,5). Cette contribution correspond à 0,1 €/m² (comme en 2014) en moyenne.

Bien que plus faible qu'en 2014 (+ 0,7 %), cette augmentation contribue plus à la hausse d'ensemble face à la modération certaine du loyer des emménagés de l'année.

Les baux en cours sont toujours un peu moins fréquents en grande couronne (57 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (63 %) ou en petite couronne (61 %).

Tableau n°7. :

L'évolution en 2015 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 (%)	1,5	10,5	61,5	26,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	70	48	51	46	50
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	17,5	22,7	22,4	22,1	22,3
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	18,1	22,7	22,5	22,2	22,3
Evolution (%)	+ 3,0	- 0,1	+ 0,2	+ 0,7	+ 0,4
<i>Rappel : effectif en 2014 (%)</i>	2,5	16,9	72,4	8,2	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	0,7	30,7	51,0	17,6	100,0
Surface moyenne (m ²)	67	50	55	51	53
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	16,3	16,2	16,1	16,2	16,2
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	16,8	16,2	16,2	16,4	16,2
Evolution (%)	+ 2,8	- 0,1	+ 0,2	+ 1,1	+ 0,3
<i>Rappel : effectif en 2014 (%)</i>	1,0	31,5	54,1	13,4	100,0
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
<i>Rappel : effectif en 2014 (%)</i>	0,0	51,4	29,8	18,8	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	0,9	28,5	49,1	21,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	70	54	54	51	53
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	17,2	15,6	18,9	18,1	17,7
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	17,7	15,5	18,9	18,3	17,8
Evolution (%)	+ 2,9	- 0,1	+ 0,2	+ 1,1	+ 0,3
<i>Rappel : effectif en 2014 (%)</i>	1,4	29,8	56,4	12,4	100,0

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2014 en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (étalement de la hausse sur trois ou six ans).

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

*** Les données de cette case sont peu fiables compte tenu de la petite taille de l'échantillon et du fait que des locataires enquêtés assimilent cette situation à celle de la catégorie « autre hausse »

II.1. Près de huit baux en cours sur dix ont évolué au plus comme l'IRL

Les loyers qui, en cours de bail en 2015, ont connu une révision indexée sur l'IRL, ont augmenté de 0,2 % à Paris et en petite couronne et de 0,1 % en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été retenue par 49 % des bailleurs en 2015, proportion en baisse depuis 2012 (71 %). Si la part des bailleurs renonçant à pratiquer une hausse, voire baissant le loyer se stabilise à 29 % en 2015 (contre 24 % en 2013 et 17 % 2012), la pratique d'une autre hausse est sensiblement plus fréquente en 2015 (22 % contre 12 % en 2014). Ce phénomène doit cependant être relativisé, les arrondis de loyer pratiqués par certains bailleurs (ou certains enquêtés lors de la collecte) ayant dans certains cas conduit à coder en « autre hausse » une évolution IRL.

II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour plus d'un bail en cours sur cinq

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 0,8 % des baux en cours (1,5 % à Paris et 0,7 % en petite couronne).

L'évolution des loyers des baux renouvelés selon l'article 17c comprend le palier de hausse adopté lors du renouvellement (un tiers ou un sixième de la hausse totale) auquel s'ajoute généralement la variation de l'IRL : elle est de 3,0 % à Paris et de 2,8 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2015.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 22 % des baux en cours en 2015. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'IRL après une, voire plusieurs années sans augmentation, pratique courante chez les bailleurs gérant directement puisque 51 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2015 pour les baux en cours.

Cette pratique n'est plus autorisée par la loi ALUR mais le rattrapage était possible un an après la publication de cette loi soit jusqu'au 26 mars 2015. Et, comme indiqué précédemment, la faiblesse des évolutions de l'IRL en 2015 a rendu difficile la mesure de ces autres hausses. Les professionnels de l'immobilier et bailleurs institutionnels ont été plus nombreux que les années précédentes à recourir à cette possibilité de rattrapage rétroactif et ont représenté 42 % des logements concernés.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2015

En 2015, 167 800 baux (60 900 à Paris, 73 200 en petite couronne et 33 700 en grande couronne) sont arrivés à expiration et ont été renouvelés dans l'agglomération parisienne, soit 17 %.

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 (avec étalement de la hausse sur trois ou six ans). A Paris s'ajoute, depuis le 1^{er} août 2015, la possibilité de remonter le loyer au loyer de référence minoré.

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 0,4 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 13 % en 2015.

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

- de 21,5 €/m² avant expiration début 2015 à 21,6 €/m² après expiration fin 2015 à Paris,
- de 15,8 €/m² à 15,9 €/m² en petite couronne,
- est stable à 13,1 €/m² en grande couronne.

Tableau n°8. :

Le régime de fixation des loyers des logements dont le bail est renouvelé (en % des logements dont le bail a expiré pour l'année considérée) dans l'agglomération parisienne

Expiration du bail en	Renouvellement " article 17c "	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Renouvellement empirique	Total
PARIS					
2010	3,3	28,2	58,2	10,3	100,0
2011	3,5	13,6	71,3	11,6	100,0
2012	3,2	9,8	75,2	11,8	100,0
2013	2,9	9,9	77,4	9,8	100,0
2014	1,3	18,1	71,9	8,7	100,0
2015	1,4	11,3	62,5	24,8	100,0
PETITE COURONNE					
2010	1,5	21,9	64,4	12,2	100,0
2011	0,7	13,4	75,9	10,0	100,0
2012	3,1	18,4	68,7	9,8	100,0
2013	0,9	21,7	63,8	13,6	100,0
2014	0,5	28,8	55,2	15,5	100,0
2015	1,2	27,4	58,3	13,1	100,0
GRANDE COURONNE					
2010	0,1	40,3	48,8	10,8	100,0
2011	-	26,9	64,2	8,9	100,0
2012	0,7	27,7	56,4	15,2	100,0
2013	-	34,8	53,3	11,9	100,0
2014	-	50,7	27,5	21,8	100,0
2015	-	58,2	23,4	18,4	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2010	1,9	27,9	59,0	11,2	100,0
2011	1,7	16,3	71,6	10,4	100,0
2012	2,7	16,9	68,8	11,6	100,0
2013	1,5	19,5	67,2	11,8	100,0
2014	0,7	29,3	55,7	14,3	100,0
2015	1,0	27,8	52,8	18,4	100,0

III.1. 81 % des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer

En 2015, ce sont 63 % des baux à Paris (72 % en 2014), 58 % en petite couronne (55 % en 2014) et 23 % (28 % en 2014) en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL. Cette moindre application de l'IRL à Paris en 2015 est compensée par l'augmentation de la part des renouvellements empiriques. La hausse moyenne de ces renouvellements est inférieure à celle constatée en petite et grande couronnes, signe qu'une part de ces renouvellements résulte en réalité d'arrondis de loyers indexés sur l'IRL. L'application de l'IRL sur les loyers moins élevés en moyenne de petite et grande couronne a en effet souvent été abandonnée par les bailleurs car elle aboutissait à une hausse inférieure à un euro du loyer mensuel.

Les reconductions tacites concernent en général des loyers proches du niveau du loyer moyen. Une sous-évaluation manifeste peut donc difficilement être invoquée par le propriétaire pour demander une hausse de loyer supérieure à celle de l'IRL.

Tableau n°9. :

Evolution en 2015 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**	Renouvellement empirique	Ensemble
PARIS					
Surface moyenne (m ²)	79	51	55	48	53
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	17,6	22,3	21,6	21,3	21,5
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	18,2	22,3	21,6	21,5	21,6
Evolution (%)	+ 3,6	- 0,3	+ 0,2	+ 0,9	+ 0,4
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m ²)	75	51	56	56	55
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	15,3	15,7	15,9	15,8	15,8
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	15,9	15,7	16,0	16,0	15,9
Evolution (%)	+ 3,7	- 0,1	+ 0,2	+ 1,4	+ 0,4
GRANDE COURONNE					
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	+ 1,9	+ 0,3
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m ²)	77	54	56	52	55
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	16,5	15,3	18,1	17,5	17,2
Loyer au 1/1/2016 (€/m ²)	17,1	15,3	18,1	17,8	17,3
Evolution (%)	+ 3,6	- 0,2	+ 0,2	+ 1,2	+ 0,4

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

** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

*** Non significatif en raison de la faiblesse de l'effectif

III.2. Une application de l'article 17c très marginale en particulier en dehors de Paris

Cette procédure a été utilisée en 2015 dans 1,0 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle est plus fréquente à Paris : 1,4 % des expirations de baux soit 900 logements.

Cette procédure est de moins en moins utilisée : elle représentait encore 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 d'un certain nombre de références de loyer.

Dans l'agglomération parisienne, les décrets annuels pris en application de l'article 18 de la loi Mermaz-Malandain ont limité à partir d'août 1989, en cas de renouvellement de bail, les possibilités de hausse de loyer.

Depuis août 1993, il est possible de proposer à l'occasion du renouvellement de bail une hausse, limitée à 50 % de l'écart constaté entre le loyer précédent et le loyer de voisinage, avec un étalement sur trois ou six ans.

Tableau n°10. :
Les renouvellements « 17c » selon l'année d'expiration du bail à Paris et en petite couronne

	PARIS		PETITE COURONNE ⁽¹⁾	
	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux	Baux renouvelés explicitement (avec hausse étalée)	Rapport (en %) renouvellements/ expirations de baux
1998	2 726	4	2 370	3
1999	425	0,9	593	1,2
2000	1 488	2,6	529	0,9
2001	3 687	5,8	1 068	1,7
2002	1 774	2,7	897	1,5
2003	3 282	4,8	1 162	1,7
2004	4 024	5,8	2 549	3,8
2005	3 435	5,5	1 280	2,2
2006	2 347	3,6	1 520	2,5
2007	2 287	3,4	1 536	2,4
2008	1 335	2,1	522	0,7
2009	2 759	3,6	809	1,1
2010	2 437	3,3	1 058	1,5
2011	2 331	3,5	470	0,7
2012	2 227	3,2	2 260	3,1
2013	2 217	2,9	704	0,9
2014	877	1,3	375	0,5
2015	873	1,4	851	1,2

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

Les renouvellements selon l'article 17c intervenus en 2015 regroupent les baux dont l'expiration dans l'année a été l'occasion d'une proposition d'augmentation selon l'article 17c et les baux de trois ans qui ont fait l'objet en 2012 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi 1 720 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2015, pour un total de 6 990 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2015).

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure, dans 3,5 % de leurs expirations de baux sur l'ensemble de l'agglomération. Les propriétaires gérant directement leurs biens et les administrateurs de biens ne recourent à cette procédure que dans respectivement 0,8 et 1 % des cas.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 3,6 % en 2015 à Paris et de 3,7 % en petite couronne.

III.3. Plus d'un renouvellement sur six avec une hausse moyenne de 1,2 % sans signature du nouveau contrat prévu par la loi

Il demeure une frange de baux qui sont reconduits avec une augmentation de loyer dépassant la variation indiciaire, mais sans procéder à la signature d'un nouveau contrat dans les formes voulues par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

Cette proportion qui oscille autour de 10 % selon les années a atteint 18 % en 2015, avec des variations selon la zone (25 % à Paris, 13 % en petite couronne et 18 % en grande couronne).

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien, dans 26 % des cas, et restent très minoritaires chez les administrateurs de biens (12 %). Ce sont généralement des « rattrapages d'IRL », les bailleurs gérant directement se contentant parfois d'appliquer trois années d'indice à chaque échéance de bail sans augmentation pendant la durée du bail.

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse de loyer est de 1,2 % en 2015 :

- 0,9 % en moyenne à Paris,
- 1,4 % en petite couronne,
- 1,9 % en grande couronne.

Certains de ces renouvellements empiriques ont vraisemblablement été effectués à Paris dans le cadre de la nouvelle disposition de la loi ALUR qui permet d'augmenter le loyer au niveau du loyer de référence minoré. Cependant en l'état actuel des traitements, il n'est pas possible d'isoler les logements concernés. Ce point sera étudié lors du premier bilan de l'encadrement déjà évoqué.

CONCLUSION

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2015 est, à 0,5 %, de loin la plus faible augmentation constatée depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique.

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. Les décrets annuels pris depuis août 2012 ont limité la hausse du loyer à l'IRL en cas de changement de locataire sur l'ensemble de l'agglomération, tandis qu'à Paris, l'encadrement des loyers est entré en vigueur au 1^{er} août 2015.

Au cours de l'année 2015, les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé 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 (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines), soit une hausse moyenne sur l'ensemble de l'agglomération de 0,5 % contre 0,8 % en 2014. A titre de comparaison, l'indice des prix à la consommation a progressé respectivement de 0,2 % et 0 % en 2015 et 2014.

Principale composante de la hausse, celle du loyer des locataires stables est en retrait par rapport à 2014 en raison des variations de l'indice légal massivement utilisé pour la révision de ces baux. Ce dernier a en effet connu en 2015 une hausse moyenne limitée à 0,2 % contre 0,6 % en 2014. L'évolution du loyer des locataires stables est ainsi passée de 0,7 % en 2014 à 0,3 % en 2015. Parallèlement, les hausses pratiquées lors des emménagements sont en retrait sur celles de 2014.

L'usage de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989 permettant une augmentation des loyers sous-évalués à l'issue du bail en cours, de moins en moins fréquent, n'a concerné que 0,9 % des locataires stables en 2015 et environ 7 000 logements.

En 2015

La hausse globale des loyers résulte pour 58 % de celle des logements n'ayant pas changé de locataire et pour 42 % de celle relevée lors d'un emménagement.

- **Locataires stables**

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) a produit des valeurs en repli par rapport à 2014, entre 0,02 % et 0,47 % selon le trimestre. Cela s'est traduit par une hausse de 0,3 %, soit 3 € en plus mensuellement en moyenne, pour les locataires stables. A titre de comparaison le loyer mensuel moyen avait augmenté de 6 € en 2014.

- **Emménagements de l'année**

Bien qu'en augmentation sur 2014, le taux de mobilité est resté à un niveau faible en 2015, signe de la morosité de la situation économique régionale malgré une petite embellie et des difficultés des locataires à réaliser leur parcours résidentiel.

Cette faible mobilité s'est accompagnée d'une modération de la hausse des loyers entre deux locataires, à un rythme inférieur à celui des années précédentes (+ 0,9 %). Le loyer moyen des nouveaux emménagés s'est établi à 19,4 €/m² dans l'agglomération.

Par rapport au loyer du locataire précédent, les évolutions ont été de 1 % dans la capitale, 1,7 % en petite couronne et - 0,4 % en grande couronne. Le faible niveau de hausse enregistré dans la capitale, inférieur à celui de la petite couronne, peut être imputé à l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers au 1^{er} août, qui a complété l'effet du décret annuel dans la modération des loyers.

Pour 2016

2016 va être la première année pleine d'application de l'encadrement des loyers à Paris et il est vraisemblable qu'une part significative des relocations se fera avec un loyer à la baisse. Ce dispositif s'ajoute, pour Paris, au décret annuel de limitation de la hausse, dont la reconduction est obligatoire depuis la promulgation de la loi Alur. Les évolutions quasi nulles de l'IRL sur les trois premiers trimestres vont avoir un effet très modérateur sur les loyers de relocation dans l'ensemble de l'agglomération, même si, encore en 2016, la limitation des hausses ne s'appliquera pas systématiquement, soit du fait de travaux, soit en raison d'un non-respect par certains bailleurs.

Dans un contexte de poursuite de la reprise de l'économie française, l'économie francilienne reste bien orientée malgré certains facteurs négatifs (inondations, risque terroriste...).

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 va encore être fortement sollicité, cette nouvelle demande s'ajoutant aux besoins de changement des ménages en place dans l'accomplissement de leur parcours résidentiel.

Ce 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 malgré le succès du dispositif Pinel.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2016 et le taux de rotation risque d'être à nouveau sensiblement plus faible que celui des grandes agglomérations de province.

- ***Du côté des prix***

L'IRL, calculé à partir de l'inflation, affiche des valeurs très faibles depuis le début de l'année, comprises entre -0,01 et 0,06 % pour les trois premiers trimestres. Ainsi, la hausse du loyer des locataires stables en 2016 devrait être, en moyenne proche de 0 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2015, dont la reconduction est attendue fin juillet, ainsi que l'arrêté préfectoral d'encadrement des loyers à Paris, limiteront les hausses en cas de relocation. 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, sauf en grande couronne où une part importante des loyers de relocation subit une baisse.

ANNEXES

Tableau n°11. :

Les loyers des générations successives d'emménagés et ceux de l'ensemble des logements, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015	Janvier 2016
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	17,6	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 : loyer en €/m ²	15,6	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 : loyer en €/m ²	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1	18,4	18,6
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2	+ 9,2
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9	+ 32,9
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	13,1	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 : loyer en €/m ²	12,2	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 : loyer en €/m ²	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9	14,2	14,1
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9	+ 10,5
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3	+ 29,3
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	11,0	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 : loyer en €/m ²	10,2	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 : loyer en €/m ²	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9	11,3	11,6	11,6
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 7,5	+ 9,8	+ 7,8	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8	+ 8,6
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 33,0	+ 34,9	+ 33,0	+ 29,0	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5	+ 29,8

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

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

Tableau n°12. :

Les facteurs d'évolution des loyers en 2015, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2015						2014 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	Loyer au 1/1/2016 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	20,7	48	24,5	24,8	+ 1,0	0,2	20,3	+ 2,1	0,4
Hausse article 17c*	1,2	72	17,5	18,1	+ 3,1	0,1	1,8	+ 3,7	0,1
Indexation selon IRL	48,9	52	22,2	22,3	+ 0,2	0,1	57,7	+ 0,7	0,4
Autre hausse	20,7	46	21,9	22,1	+ 0,7	0,1	6,6	+ 2,4	0,1
Sans évolution	8,1	48	22,5	22,5	0,0	0,0	12,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,4	58	23,5	23,0	- 2,2	- 0,0	0,9	- 3,0	- 0,0
Ensemble	100,0	50	22,6	22,7	+ 0,5	0,5	100,0	+ 1,0	1,0
PETITE COURONNE									
Emménagement	20,8	46	18,0	18,3	+ 1,7	0,4	19,8	+ 2,0	0,4
Hausse article 17c*	0,6	70	16,0	16,5	+ 3,1	0,0	0,7	+ 3,8	0,1
Indexation selon IRL	41,8	55	16,1	16,1	+ 0,2	0,1	43,6	+ 0,7	0,3
Autre hausse	13,1	52	16,1	16,3	+ 1,1	0,1	11,2	+ 2,9	0,3
Sans évolution	23,3	50	16,1	16,1	0,0	0,0	20,7	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,4	53	17,2	16,3	- 4,9	- 0,0	4,0	- 1,4	- 0,1
Ensemble	100,0	52	16,4	16,5	+ 0,6	0,6	100,0	+ 1,0	1,0
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,7	57	15,1	15,1	- 0,4	- 0,1	28,9	- 0,7	- 0,2
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	16,2	61	14,5	14,5	+ 0,2	0,0	20,8	+ 0,5	0,1
Autre hausse	14,0	60	13,1	13,4	+ 2,4	0,3	13,9	+ 2,6	0,4
Sans évolution	37,3	59	13,1	13,1	0,0	0,0	32,1	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	3,8	61	12,5	12,2	- 2,4	- 0,1	4,3	- 2,4	- 0,1
Ensemble	100,0	59	13,9	13,9	+ 0,1	0,1	100,0	+ 0,2	0,2
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,5	50	19,2	19,3	+ 0,9	0,2	22,0	+ 1,3	0,3
Hausse article 17c*	0,7	71	17,0	17,5	+ 3,1	0,0	1,0	+ 3,7	0,1
Indexation selon IRL	38,6	54	18,7	18,7	+ 0,2	0,1	43,9	+ 0,6	0,3
Autre hausse	16,2	51	18,0	18,2	+ 1,1	0,2	10,0	+ 2,6	0,2
Sans évolution	20,8	53	15,6	15,6	0,0	0,0	20,2	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	1,2	60	14,4	14,0	- 2,8	- 0,0	2,9	- 2,0	- 0,1
Ensemble	100,0	53	18,0	18,0	+ 0,5	0,5	100,0	+ 0,8	0,8

* 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 2015 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2015.

NS = non significatif

Tableau n°13. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2016</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	24	42	63	95	148	48
Loyer au m ²	28,2	24,3	23,8	24,1	23,1	24,7
Evolution (en %)*	+ 0,3	+ 1,3	+ 0,7	- 1,7	+ 0,8	+ 0,5
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	25	43	58	88	124	46
Loyer au m ²	23,1	18,3	16,9	15,6	17,5	18,2
Evolution (en %)*	+ 1,9	+ 0,8	+ 1,0	+ 3,4	+ 0,2	+ 1,4
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	27	44	65	86	121	56
Loyer au m ²	20,9	15,7	14,3	13,0	14,1	15,2
Evolution (en %)*	+ 0,4	- 0,3	+ 0,2	- 0,5	- 3,0	- 0,6
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	25	43	62	90	131	50
Loyer au m ²	24,6	19,6	17,4	17,7	18,2	19,4
Evolution (en %)*	+ 0,9	+ 0,8	+ 0,6	+ 0,2	- 0,6	+ 0,5

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

** donnée calculée à partir de moins de 50 observations

Tableau n°14. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2016</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m ²	24	42	63	95	148	48
Loyer au m ²	28,3	24,5	23,8	24,2	23,1	24,8
Evolution (en %)*	+ 1,0	+ 1,8	+ 1,0	- 1,0	+ 0,8	+ 1,0
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	25	43	59	87	121	46
Loyer au m ²	23,1	18,3	16,9	15,7	17,3	18,3
Evolution (en %)*	+ 2,5	+ 1,1	+ 1,2	+ 3,6	+ 1,0	+ 1,7
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	27	43	65	90	121	57
Loyer au m ²	20,9	15,7	14,2	13,3	14,1	15,1
Evolution (en %)*	+ 0,4	0,0	+ 0,6	- 0,4	- 3,0	- 0,4
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	25	43	62	90	130	50
Loyer au m ²	24,5	19,8	17,4	17,6	18,2	19,3
Evolution (en %)*	+ 1,4	+ 1,2	+ 0,9	+ 0,6	- 0,5	+ 0,9

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

** donnée calculée à partir de moins de 50 observations