

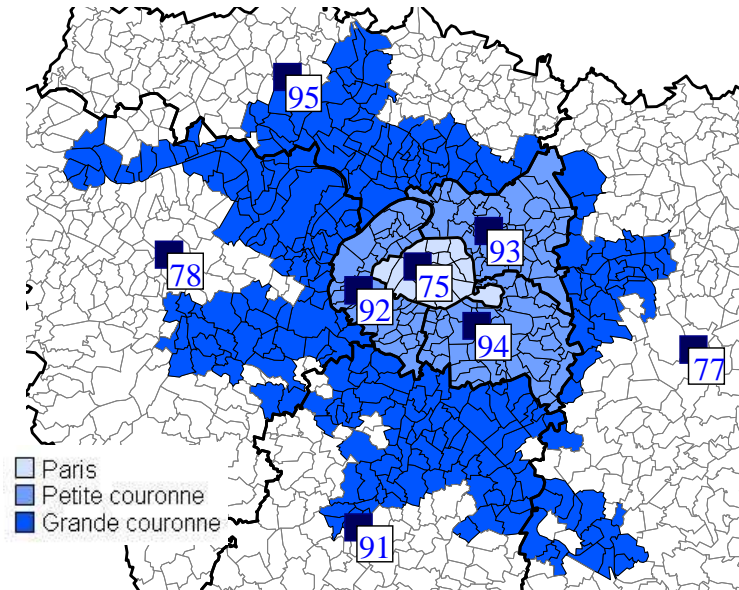
Un parc de près d'un million de logements concentré dans le centre et dans l'ouest
(soit 24 % des 4 millions de résidences principales)

400 000 logements à Paris,
380 000 en petite couronne,
210 000 en grande couronne
estimations OLAP

A Paris, des logements plutôt petits et anciens...

... de plus en plus grands et récents en s'éloignant de la capitale

Agglomération parisienne au sens de l'INSEE

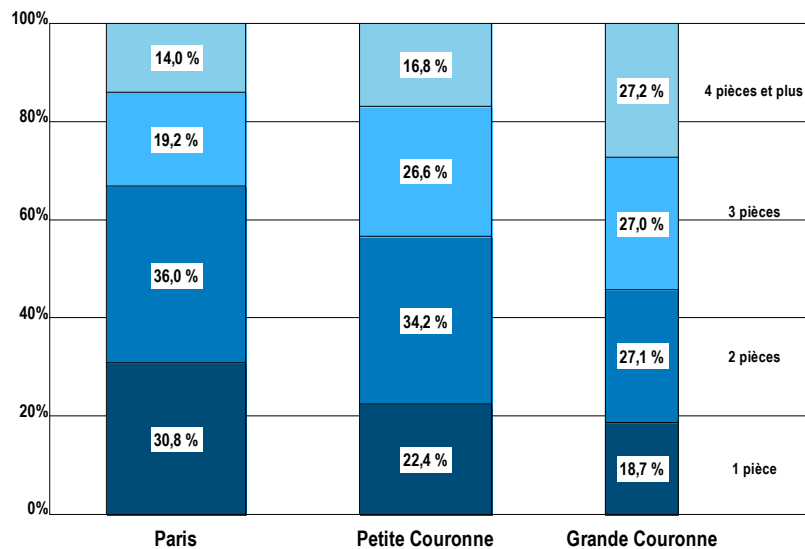


Sur la dernière décennie, le parc s'est réduit à Paris. En revanche il s'est développé en petite et grande couronnes avec l'essor de l'urbanisation et grâce aux dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif.

Ainsi :

- en grande couronne près de la moitié du parc locatif libre a été construit après 1975 contre 15 % à Paris et 32 % en petite couronne ;
- à Paris 2/3 des logements sont d'avant 1949 contre seulement 17 % en grande couronne.

Répartition du parc par zone selon la taille du logement



Lecture du graphique :

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 compte presque deux fois plus de logements locatifs libres que la grande couronne.

3,1 % de hausse moyenne en 2008

Une hausse moyenne encore au-dessus de l'indexation légale

En 2008, la progression des loyers, la plus faible depuis 2001, reste toutefois très supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation sur la même période (+ 1,1 %).

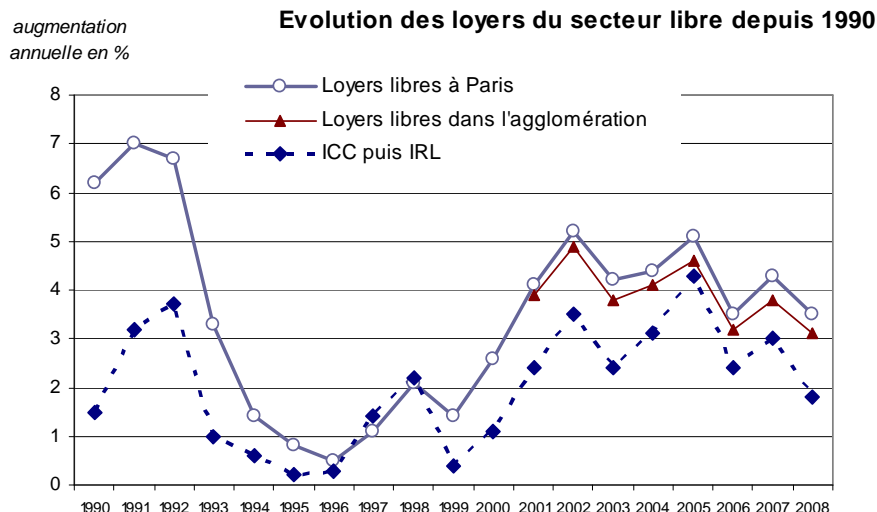
Avec + 3,1 % de hausse moyenne en 2008, les loyers du parc locatif privé de l'agglomération parisienne ont progressé moins vite qu'en 2007 (+ 3,8 %).

Des deux composantes de la hausse (loyer des locataires stables et loyer des nouveaux emménagés) :

- seule celle du loyer des locataires restés en place a connu en 2008 un net repli par l'effet modérateur de la version rénovée de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Le nouveau mode de calcul de l'IRL a produit des valeurs trimestrielles peu élevées sur le 1^{er} semestre avec un relèvement progressif en fin d'année. Massivement utilisée puisque 3/4 des loyers (baux en cours ou arrivés à expiration) sont révisés sur l'IRL, l'indexation a ainsi permis de contenir la hausse moyenne du loyer des locataires stables en deçà de 2 % en moyenne ;
- en revanche, les nouveaux emménagés ont vu le loyer de leur logement augmenter de 7,4 % par rapport à celui de l'ancien locataire.

C'est une fois de plus dans la capitale que la hausse a été la plus forte...

...traduisant la tension persistante sur le marché locatif d'habitation dans le centre de l'agglomération.



Les résultats 2008 mettent de nouveau en évidence la tension récurrente du marché locatif libre de l'agglomération parisienne.

Cette situation résulte principalement d'une insuffisance persistante de l'offre face à la demande, s'expliquant par :

Du côté de l'offre

- une érosion du parc locatif ancien vers la propriété occupante et le parc social,
- un faible apport de la construction neuve, insuffisant depuis de nombreuses années,

Du côté de la demande

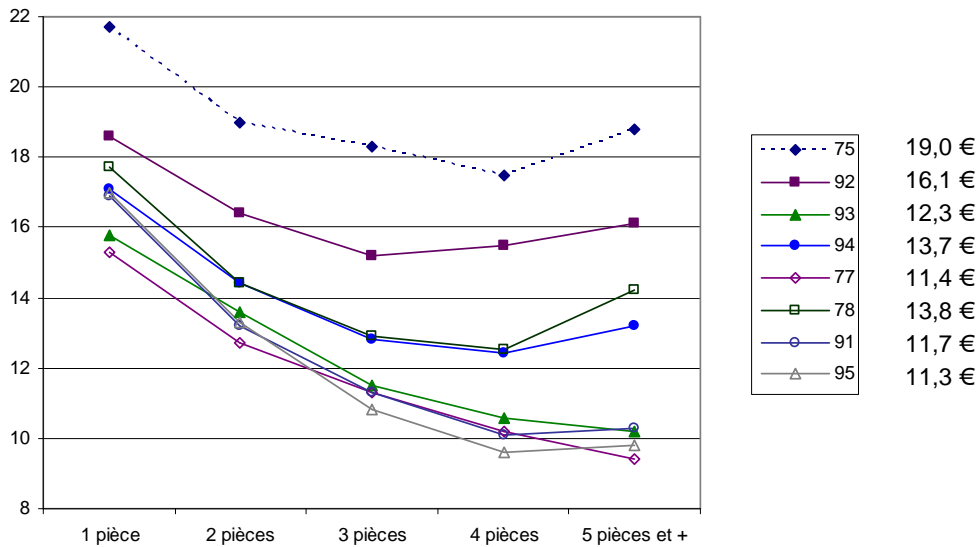
- la forte baisse du nombre de transactions immobilières en 2008 a bloqué les ménages dans le parc locatif et réduit l'offre en relocation,
- les nouveaux modes de vie (séparations, familles monoparentales, allongement de la durée de la vie, aspiration à un logement plus spacieux...) contribuent à augmenter le nombre de ménages et donc le besoin en logement plus rapidement que la population.

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

Le niveau de loyer au m² dépend fortement de la localisation du logement mais aussi de son nombre de pièces, que l'on considère l'ensemble des loyers ou les seuls loyers de marché*.

19 €/m² en moyenne à Paris...

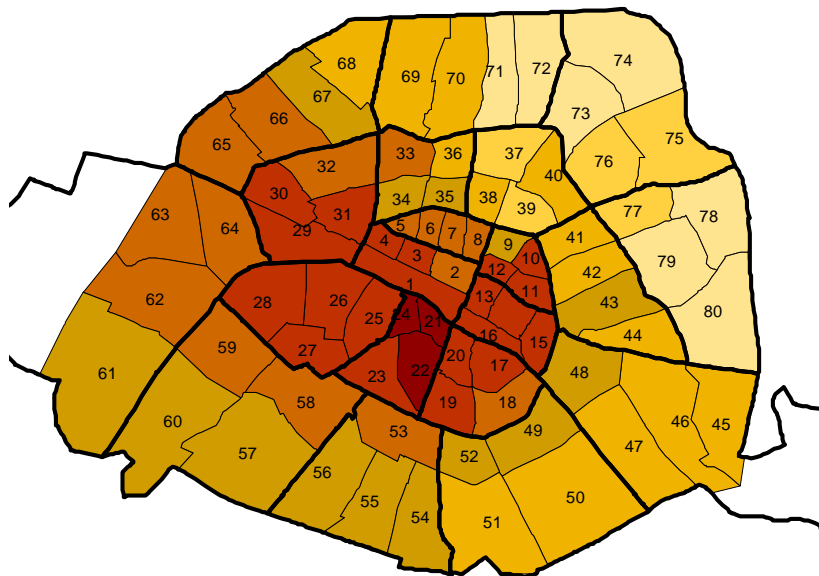
Loyer en €/m² par département au 1^{er} janvier 2009
(ensemble des loyers)



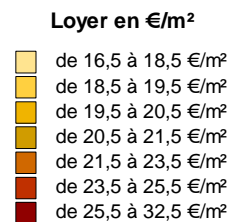
Loyer de marché* par quartier parisien
Exemple des deux-pièces

... et 21,4 €/m² pour le loyer de marché*,

avec des écarts de 1 à 2 selon le quartier



Rappel :
Les loyers de marché* concernent à Paris et en petite couronne environ 20 % des logements par an.



* le loyer de marché est le loyer moyen des locataires emménagés en 2008

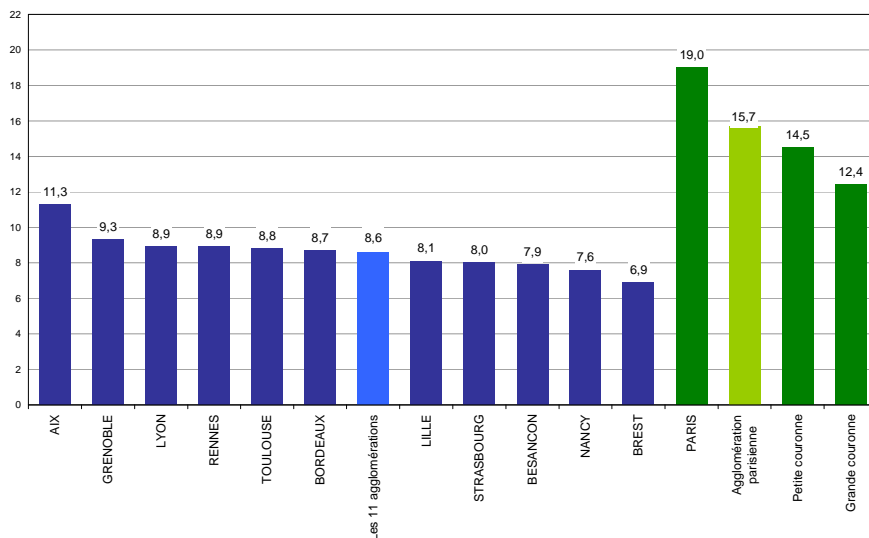
Un loyer au m² du simple au double entre la province et Paris de 8,6 à 19 €/m²

Le loyer moyen dans les 11 agglomérations de province s'établit début 2009 à 8,6 €/m² contre 19,0 €/m² à Paris et 15,7 €/m² dans l'agglomération parisienne.

Des parcs locatifs privés de tailles diverses :
19 000 unités à Besançon,
154 000 à Lyon

estimations OLAP

Loyer moyen au 1^{er} janvier 2009 (€/m²)



Un écart plus faible sur le loyer mensuel : 536 € contre 969 €

L'examen des loyers mensuels (représentant la dépense logement hors charges des ménages), s'il ne remet globalement pas en cause la hiérarchie des villes de province, fait apparaître une réduction d'environ 20 % de l'écart de l'ensemble de la province avec la région parisienne où les logements sont sensiblement plus petits qu'en province : 54 m² en moyenne contre 62 m².

Sur la période 2001-2008, l'évolution moyenne annuelle de l'agglomération parisienne est proche de celle constatée sur l'ensemble des 11 agglomérations : respectivement + 4 % et + 4,3 %, soit une évolution cumulée sur huit ans de 37 % contre 40 %.

A propos de l'OLAP

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) est une association loi de 1901 agréée par le Ministère du Logement et créée en 1987 à la demande des pouvoirs publics avec la collaboration des principales associations de propriétaires, de locataires et d'administrateurs de biens.

L'OLAP collecte, traite et diffuse de l'information sur le niveau et l'évolution des loyers d'habitation du parc locatif libre de l'agglomération parisienne et de 11 agglomérations de province (baux régis par la loi du 6 juillet 1989).

L'OLAP diffuse deux types d'information : des données agrégées – sous forme notamment d'un double rapport annuel pour le Ministère sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et en province – et, pour l'agglomération parisienne, des références de loyer (données individuelles anonymisées).

L'OLAP a développé une méthodologie rigoureuse de collecte (définition des grandeurs observées, échantillonnage, méthode de collecte) et de traitement des données (estimation des données manquantes, pondération).

Pour plus d'informations : www.olap.asso.fr ou les dossiers annuels de l'OLAP