

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

**ÉVOLUTION EN 2006
ET NIVEAU AU 1^{ER} JANVIER 2007**

CHAMP DE L'ÉTUDE ET CARACTÉRISTIQUES DU PARC

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 couronnes avec l'essor de l'urbanisation et grâce aux incitations fiscales en faveur de l'investissement dans l'immobilier locatif.

Depuis maintenant sept ans, l'OLAP observe les loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne au sens du recensement général de la population de 1999.

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

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

Contrairement à ceux des bailleurs sociaux, les niveaux de loyers pratiqués par les particuliers ou personnes morales privées sont très liés à la localisation des logements et à leur environnement. Il arrive que dans certaines communes de banlieue, les loyers du parc privé se situent à des niveaux proches de ceux du parc social HLM ou intermédiaire (on peut alors y voir une des marques de la dévalorisation de ces espaces), ou au contraire à des niveaux comparables à ceux de Paris dans les localisations très recherchées.

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

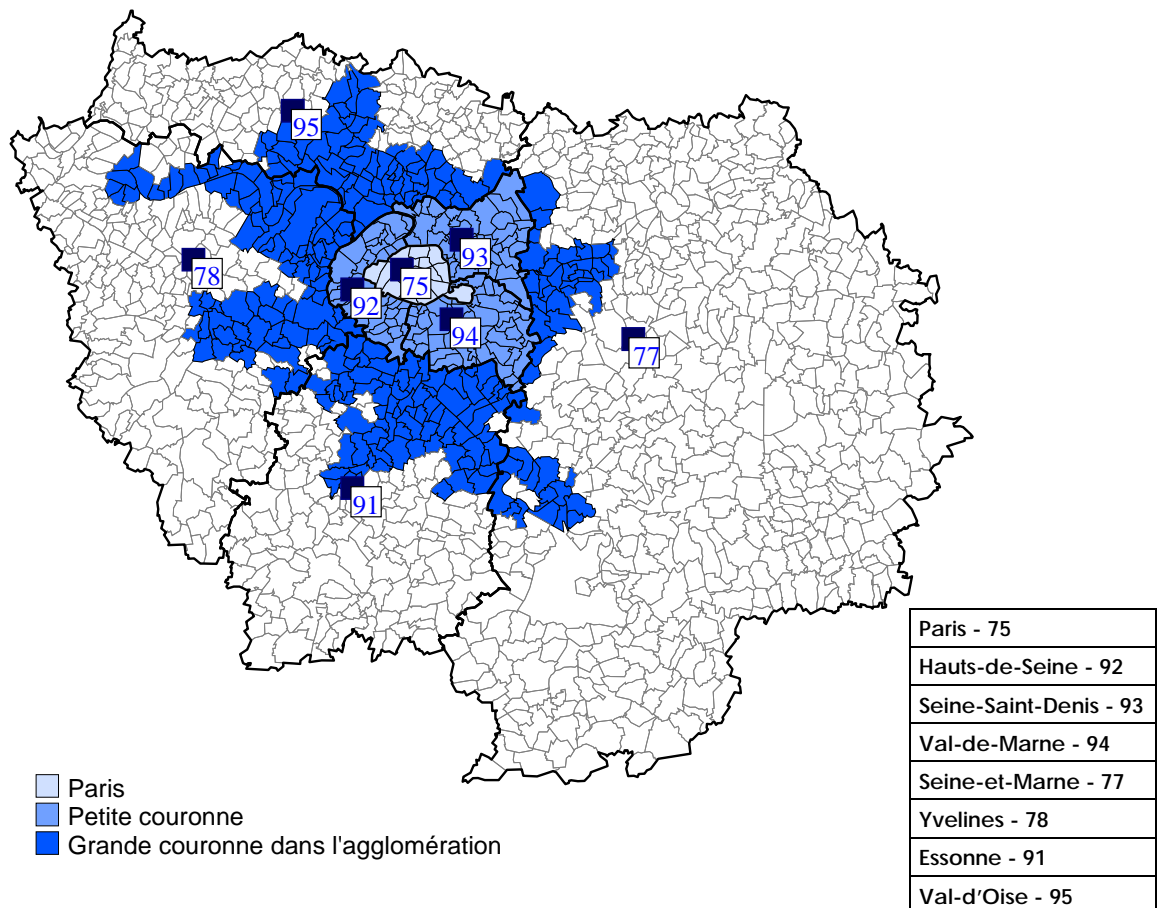


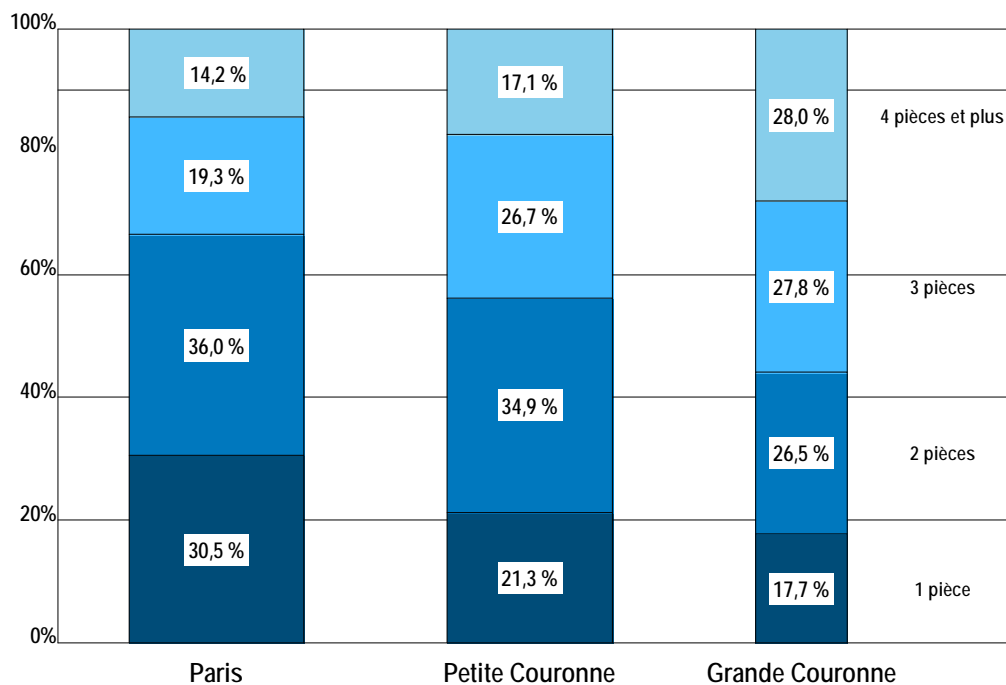
Tableau n° 1. :
Parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2007

	Effectif du parc locatif privé en 2007*	Part dans l'ensemble de l'agglomération	Part des résidences principales de la zone
PARIS	400 000	40,4	36,0
PETITE COURONNE	380 000	38,4	23,0
GRANDE COURONNE** dans l'agglomération	210 000	21,2	16,0
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	990 000	100,0	24,3
<i>dont</i>			
HAUTS-DE-SEINE	184 000	18,6	29,4
SEINE-SAINT-DENIS	97 000	9,8	18,5
VAL-DE-MARNE	99 000	10,0	19,8
SEINE-ET-MARNE	29 050	2,9	13,9
YVELINES	78 850	8,0	18,9
ESSONNE	54 430	5,5	15,4
VAL-D'OISE	47 670	4,8	14,4

* Estimation OLAP d'après le recensement de la population de 1999, ECLN et FILOCOM

** Les logements des communes de la région Ile-de-France situées hors de l'agglomération parisienne ne font pas partie de ce décompte ni de l'étude.

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



Les logements mis en location au centre de l'agglomération parisienne sont plus petits.

La superficie moyenne des logements du secteur locatif privé est moins importante à Paris (52 m²) qu'en petite couronne (54 m²) ou en grande couronne (63 m²).

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

Pour les petits logements et à nombre de pièces égal, la superficie d'un logement est plus faible à Paris qu'en grande couronne ;

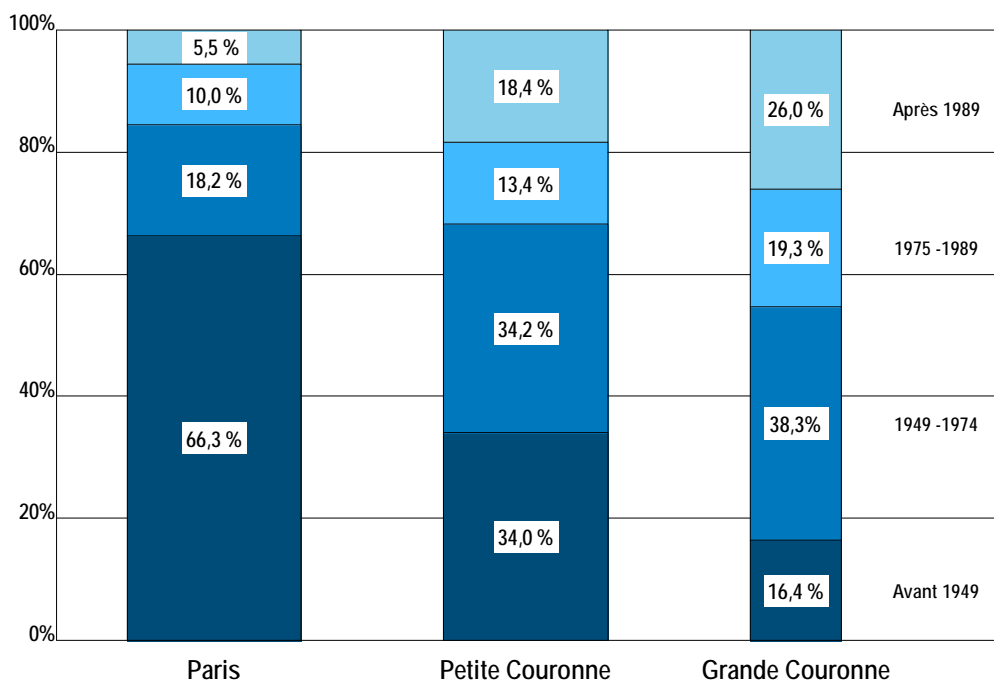
mais pour les grands logements (quatre pièces ou plus), c'est à Paris qu'on trouve les plus grandes surfaces.

La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles. Le parc locatif privé parisien date pour les deux tiers d'avant 1949, 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 cinquante dernières années sont plus représentées en

petite et grande couronne où elles offrent des superficies plus importantes à nombre de pièces égal.

La taille des logements est aussi corrélée au type d'habitat. En grande couronne, où un logement locatif sur cinq est une maison (19 % du parc), 60 % des maisons en location ont 4 pièces et plus contre seulement 20 % des appartements.

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

PRINCIPALES TENDANCES

En 2006, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 3,5% à Paris, de 2,9% en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 3,0% en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Cette évolution est bien supérieure à celle de

l'indice des prix à la consommation² sur la même période (+ 1,6 %).

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est de 3,2 % en moyenne en 2006.

² Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2005 et décembre 2006

Bien que toujours élevée, la hausse des loyers dans l'agglomération est en retrait sensible sur celle des années précédentes : c'est même la plus faible hausse constatée sur le champ géographique actuel de l'OLAP.

Le loyer mensuel moyen hors charges passe de 17,1 €/m² au 1^{er} janvier 2006 à 17,7 €/m² au 1^{er} janvier 2007 à Paris ; de 13,3 €/m² à 13,6 €/m² en petite couronne, et de 11,2 €/m² à 11,6 €/m² en grande couronne.

Le loyer mensuel moyen est de 912 € pour 52 m² à Paris, 742 € pour 54 m² en petite couronne, et de 727 € en grande couronne pour 63 m².

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2007 est de 808 € pour un logement de taille moyenne 55 m².

Tableau n° 2 :
Evolution moyenne annuelle des loyers dans l'agglomération parisienne depuis 1995

En %	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Hausse annuelle (ensemble des loyers)												
PARIS	0,8	0,5	1,1	2,1	1,4	2,6	4,1	5,2	4,2	4,4	5,1	3,5
PETITE COURONNE*	1,0	0,8	1,3	2,0	1,2	2,2	3,8	4,8	3,4	3,9	4,4	2,9
GRANDE COURONNE**							3,7	4,4	3,5	4,0	4,0	3,0
<i>Agglomération parisienne</i>							3,9	4,9	3,8	4,1	4,6	3,2
Contribution à la hausse d'ensemble												
• de l'indexation sur L'ICC / IRL***												
PARIS	0,1	0,2	0,8	1,3	0,2	0,7	1,5	2,4	1,5	2,0	2,9	1,5
PETITE COURONNE*	0,1	0,2	0,8	1,3	0,2	0,6	1,5	2,3	1,5	1,9	2,8	1,5
GRANDE COURONNE**							0,6	1,4	1,1	1,3	1,8	1,1
<i>Agglomération parisienne</i>							1,3	2,2	1,4	1,9	2,6	1,5
• des emménagements												
PARIS	0,5	0,1	0,1	0,6	0,9	1,7	2,2	2,3	2,1	1,8	1,7	1,5
PETITE COURONNE*	0,6	0,4	0,2	0,4	0,7	1,3	2,0	2,2	1,6	1,5	1,1	1,0
GRANDE COURONNE**							2,4	2,1	2,0	1,8	1,5	1,5
<i>Agglomération parisienne</i>							2,2	2,2	1,9	1,7	1,5	1,3
Indices												
• ICC/IRL moyen***	0,2	0,3	1,4	2,2	0,4	1,1	2,4	3,5	2,4	3,1	4,3	2,4
• Indice des prix à la consommation****	1,9	1,3	0,9	0,3	1,1	1,5	1,5	2,1	1,7	1,8	1,5	1,6
Hausse liée à un changement de locataire (relocation)												
PARIS	1,3	0,2	- 0,4	1,8	3,4	6,5	10,3	11,2	9,9	8,1	7,5	6,9
PETITE COURONNE*	1,9	1,1	0,2	0,7	2,7	5,2	8,2	9,1	7,4	6,5	4,5	4,8
GRANDE COURONNE**							7,6	7,1	6,8	5,5	4,2	5,4
<i>Agglomération parisienne</i>							9,0	9,5	8,3	6,9	5,7	5,9

* 114 communes de proche banlieue jusqu'en 1999, les trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) depuis 2000.

** Partie incluse dans l'agglomération parisienne

*** Indice moyen du Coût de la Construction (ICC) puis de Référence des Loyers (IRL) depuis Janvier 2006, tels qu'appréciés à travers les hausses de loyer 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.

En rupture avec la période précédente, l'importance relative des deux principales causes de hausse s'est inversée depuis 2004 : l'évolution du loyer des locataires en place est ainsi responsable de près de 60 % de la hausse en 2006, nettement devant la progression du loyer lors d'un emménagement (40 %), malgré la relative modération due à l'utilisation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) dans l'indexation des baux à partir du 1^{er} janvier 2006.

La hausse de loyer pratiquée lors d'un emménagement (y compris nouvelles locations) est toujours supérieure à l'évolution

moyenne, bien qu'en décline régulière depuis le point haut de 2002. Elle a atteint en moyenne 6,6% à Paris et 5,6% sur l'ensemble de l'agglomération en 2006, contre respectivement 11,9 % et 10,3 % en 2002.

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 2006. L'expiration du bail n'est plus l'occasion de pratiquer une hausse substantielle du loyer. Les renouvellements selon l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 conclus en 2006 ont représenté 2,8 % des expirations contre 3,2 % en 2005.

Tableau n° 3 :

Evolution des loyers en 2006 selon la situation du bail, à Paris, en petite et en grande couronne

	2006						2005 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m ²)	Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement dans l'année	22,0	49	18,1	19,2	+ 6,6	1,5	21,0	+ 7,9	1,7
Expiration du bail dans l'année	16,3	51	16,5	16,9	+ 2,7	0,4	15,6	+ 4,6	0,7
Bail en cours	61,7	53	16,9	17,4	+ 2,6	1,6	63,4	+ 4,3	2,7
Ensemble	100,0	52	17,1	17,7	+ 3,5	3,5	100,0	+ 5,1	5,1
PETITE COURONNE									
Emménagement dans l'année	21,0	52	14,0	14,7	+ 4,5	1,0	21,6	+ 5,1	1,1
Expiration du bail dans l'année	16,0	57	12,7	13,1	+ 2,6	0,4	15,4	+ 4,2	0,7
Bail en cours	63,0	55	13,1	13,5	+ 2,4	1,5	63,0	+ 4,1	2,6
Ensemble	100,0	54	13,3	13,6	+ 2,9	2,9	100,0	+ 4,4	4,4
GRANDE COURONNE									
Emménagement dans l'année	25,7	62	11,8	12,5	+ 5,4	1,5	26,9	+ 4,9	1,5
Expiration du bail dans l'année	15,1	60	10,8	11,0	+ 2,1	0,3	13,4	+ 3,0	0,4
Bail en cours	59,2	64	11,1	11,3	+ 2,1	1,2	59,7	+ 3,7	2,1
Ensemble	100,0	63	11,2	11,6	+ 3,0	3,0	100,0	+ 4,0	4,0
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement dans l'année	22,4	53	14,9	15,7	+ 5,6	1,3	22,5	+ 6,2	1,5
Expiration du bail dans l'année	15,9	55	13,7	14,1	+ 2,5	0,4	15,1	+ 4,2	0,6
Bail en cours	61,7	56	14,1	14,5	+ 2,4	1,5	62,4	+ 4,1	2,6
Ensemble	100,0	55	14,2	14,7	+ 3,2	3,2	100,0	+ 4,6	4,6

EMMÉNAGEMENTS EN 2006

Le loyer des emménagés de 2006 est en moyenne de 15,7 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2007.

Le loyer mensuel pour les logements ayant connu un emménagement en 2006 est de 19,2 €/m² à Paris, de 14,7 €/m² en petite couronne, et de 12,5 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 4 :

Loyers moyens en janvier 2007 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite et en grande couronne.

<i>Loyer en €/m² au 1^{er} janvier 2007</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés en 2006	21,8	18,9	18,7	17,9	18,8	19,2
Emménagés depuis plus de 10 ans	17,4	14,5	13,8	14,6	14,2	14,6
Ensemble des logements	20,2	17,5	16,9	16,6	17,9	17,7
PETITE COURONNE						
Emménagés en 2006	17,2	15,0	13,7	13,8	14,7	14,7
Emménagés depuis plus de 10 ans	14,3	12,0	11,0	10,9	10,8	11,4
Ensemble des logements	16,4	14,1	12,8	12,8	13,5	13,6
GRANDE COURONNE						
Emménagés en 2006	16,5	13,3	11,7	11,5	12,6	12,5
Emménagés depuis plus de 10 ans	14,6	10,5	9,5	9,4	8,9	9,7
Ensemble des logements	15,3	12,8	11,0	10,7	10,7	11,6
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés en 2006	19,2	16,4	14,6	13,7	15,8	15,7
Emménagés depuis plus de 10 ans	16,0	13,1	11,9	12,2	11,8	12,6
Ensemble des logements	18,1	15,3	13,7	13,3	14,3	14,7

Les loyers sont, relativement à leur surface, plus élevés pour les petits logements que pour les grands logements.

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 y pousse à des loyers au m² équivalents, voire plus élevés que ceux des

logements de taille moyenne. Ainsi, à l'exception des studios, tous les logements se sont reloués en 2006 autour de 18-19 €/m² à Paris, et les logements de 5 pièces et plus, très recherchés, sont désormais plus chers au m² que les 3 et 4 pièces dans les trois zones de l'agglomération.

Les logements disponibles pour les nouveaux emménagés sont :

- Les relocations, suite au départ du locataire précédent,
- Les logements « entrant dans le parc » qu'ils soient neufs ou anciens mis pour la première fois en location.

Les relocations ont été l'occasion d'une hausse moyenne de loyer de 5,9 % dans l'agglomération : 6,9 % à Paris, 4,8 % en petite couronne et 5,4 % en grande couronne.

Tableau n° 5 :

Relocations en 2006 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite et en grande couronne.

	Relocations de l'année 2006					2005 (rappel)		2004 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m ²)	Ancien loyer (€/m ²)	Nouveau loyer (€/m ²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Evolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	13,9	59	19,5	18,4	- 5,4	13,6	- 6,5	10,9
Même loyer	8,2	42	19,3	19,3	0,0	7,9	0,0	5,8
Indexation ICC/IRL*	25,5	44	19,1	19,4	+ 1,7	29,2	+ 2,5	30,4
Autre hausse**	45,9	48	17,3	19,6	+ 13,1	45,1	+ 16,8	44,4
Travaux***	6,5	51	15,5	20,1	+ 29,8	4,2	+ 22,1	8,5
Ensemble des relocations	100,0	48	18,1	19,4	+ 6,9	100,0	+ 7,5	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	15,0	53	15,2	14,2	- 6,7	13,4	- 8,0	10,1
Même loyer	9,1	55	14,1	14,1	0,0	10,8	0,0	7,2
Indexation ICC/IRL*	26,8	51	14,5	14,8	+ 1,8	30,5	+ 2,4	36,3
Autre hausse**	45,8	50	13,6	15,1	+ 11,5	41,6	+ 11,9	38,4
Travaux***	3,3	52	11,1	13,5	+ 21,3	3,7	+ 19,4	8,0
Ensemble des relocations	100,0	51	14,0	14,7	+ 4,8	100,0	+ 4,5	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	18,2	68	12,5	11,3	- 9,6	18,8	- 6,8	20,5
Même loyer	14,8	62	11,6	11,6	0,0	7,2	0,0	8,9
Indexation ICC/IRL*	10,3	54	12,8	13,0	+ 1,4	32,7	+ 1,9	25,0
Autre hausse**	49,5	61	11,7	13,3	+ 13,4	38,4	+ 13,5	42,1
Travaux***	7,2	69	10,5	11,8	+ 12,8	2,9	+ 10,2	3,5
Ensemble des relocations	100,0	62	11,9	12,5	+ 5,4	100,0	+ 4,2	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	15,3	60	15,8	14,8	- 6,9	14,8	- 7,0	13,3
Même loyer	10,2	54	14,4	14,4	0,0	8,8	0,0	7,2
Indexation ICC/IRL*	22,3	48	16,2	16,5	+ 1,7	30,5	+ 2,3	30,9
Autre hausse**	46,7	52	14,4	16,2	+ 12,7	42,2	+ 14,5	41,7
Travaux***	5,5	57	12,7	15,6	+ 22,9	3,7	+ 19,0	6,9
Ensemble des relocations	100,0	53	14,9	15,8	+ 5,9	100,0	+ 5,7	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

Les relocations donnent lieu dans trois cas sur quatre à une hausse de loyer. Limitée dans près d'un quart des cas à la variation de l'ICC/IRL, cette hausse atteint 22,9 % en cas de travaux importants et 12,7 % dans les autres cas qui représentent près d'une relocation sur deux.

La part des hausses de loyer consécutives à des gros travaux reste marginale représentant entre 5 et 10 % des relocations chaque année depuis 2001. Les hausses consécutives aux travaux appliquées en 2006, sont plus faibles en grande couronne qu'à Paris ou en petite couronne.

Les cas de stabilité ou de baisse des loyers, en recul jusqu'en 2002 (alors qu'ils concernaient en 1997 plus de 50 % des relocations à Paris et en proche banlieue), sont en augmentation constante depuis 2003. Ils restent plus fréquents en grande couronne (33 % des cas) qu'en zone centrale (22-24 %).

Près d'un logement sur cinq reloué en grande couronne a ainsi vu son loyer baisser de 10 % en moyenne, pour des loyers initiaux, il est vrai, au niveau ou au-dessus du marché. Les baisses, plus faibles à Paris et en petite couronne, ont concerné 14-15 % des relocations.

Les nouvelles locations contribuent peu à l'offre (8,5 % de l'ensemble des emménagements en 2006) mais proposent des surfaces plus grandes (58 m²) que les relocations (53 m²) avec un loyer au m² un peu moins élevé, il en résulte un loyer mensuel supérieur de 5 % à celui d'une relocation.

Reflétant l'insuffisance persistante de l'offre, face à une demande qui reste soutenue, le marché locatif reste tendu en 2006...

Un ensemble de facteurs explique cette situation :

- Outre les ventes résiduelles des bailleurs institutionnels résultant des nombreux arbitrages des années 2000-2002, on assiste à une deuxième génération de ventes avec celles des opérateurs (marchands de biens, fonds de pension...) remettant sur le marché certains des immeubles achetés aux précédents au début des années 2000. Ces opérations contribuent à réduire le parc locatif, une part de ces ventes allant à la propriété occupante ou permettant l'accroissement du parc de logements SRU.
- Le nombre de transactions immobilières s'est maintenu à un niveau élevé dans l'agglomération malgré une nouvelle et encore forte progression des prix de vente.
- Ainsi, profitant du haut niveau des prix, un certain nombre de bailleurs particuliers se sont désengagés de la location ces dernières années, les motifs récurrents étant la peur des impayés et les possibles dégradations du logement, pouvant entraîner une baisse de la valeur de ce dernier. Symétriquement, le niveau des taux d'intérêt, attractif pour les candidats à l'accession pour occupation personnelle, pousse ces derniers à acheter, et en conséquence à l'érosion du parc locatif privé.
- Peu de logements neufs ont été mis en location dans le centre de l'agglomération alors que les dispositifs « Besson » puis « Robien » ont connu le succès en petite et grande couronne.
- Il est vraisemblable que la qualité des biens loués s'améliore en moyenne : les locataires sont plus exigeants quant à l'état intérieur du logement, et les biens les plus vétustes sont retirés du marché, dans l'attente d'éventuels travaux.

Le marché de la location qui peine à se maintenir, voire se contracte depuis plusieurs années risque de rester durablement insuffisant notamment dans la partie centrale de l'agglomération pour satisfaire la demande.

... et hésite entre retour à l'équilibre et amorce d'une nouvelle phase de hausse.

Toutefois, le « saut » de loyer à l'occasion des emménagements qui constitue un bon indicateur de tension du marché locatif en traduisant le déséquilibre entre l'offre et la demande décroît régulièrement depuis le point haut de 2002.

Cette relative détente du marché peut être illustrée par les deux indicateurs que sont la hausse des loyers des nouveaux emménagés et la mobilité :

- Après sept ans de baisse à Paris, la mobilité a légèrement augmenté en 2005 et 2006 : le taux se situe désormais à 22 % à Paris contre respectivement 20 % en 2004 mais près de 25 % en 1998 ;
- Par ailleurs, les locations se sont conclues à Paris à 19,2 €/m² en 2006, en augmentation de « seulement » 3,2 % sur les locations de 2005 (18,6 €/m²).

2006 a confirmé la tendance au retour à la modération du marché mais à un niveau de loyer, il est vrai, très supérieur à celui de la précédente période d'accalmie des loyers de marché (1994-1999). Ainsi à Paris, les locations se sont conclues en 2006 à près de 40 % au dessus de celles de la période 1994-1999. Cette situation ne va pas sans poser question aux locataires du secteur libre dans la gestion de leur budget.

Les considérations précédentes ne doivent toutefois pas faire oublier que les hausses constatées lors des relocations ont été significativement plus fortes que les évolutions de l'indice en vigueur, en particulier en grande couronne, traduisant ainsi plutôt que la réduction de la tension, les limites budgétaires des ménages.

Après une période de resserrement de 1990 à 2000, la dispersion des loyers tend à se stabiliser.

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 semble-t-il, depuis 2003, d'une nouvelle orientation à la baisse induite notamment par la décélération de la hausse à l'occasion des relocations. Depuis 2003 la dispersion est du même ordre à Paris et dans les deux couronnes de l'agglomération.

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

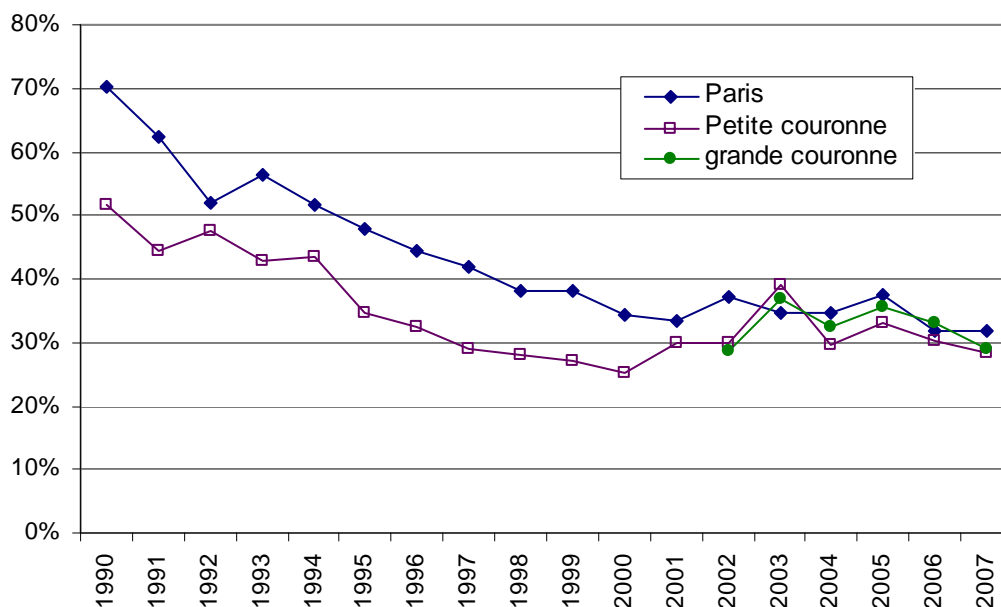


Tableau n° 6 :

Loyers des générations successive de locataires à Paris, en petite et en grande couronne.

€/m ² au 1 ^{er} janvier	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
PARIS													
Emménagés récents*	13,8	13,7	13,5	13,6	13,8	14,2	15,1	16,2	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2
Ensemble des logements	12,3	12,3	12,4	12,7	12,9	13,1	13,6	14,3	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans	9,3	9,5	9,5	9,8	10,0	10,5	11,3	11,8	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6
PETITE COURONNE**													
Emménagés récents*	10,8	10,8	10,7	10,8	11,0	11,2	11,7	12,2	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7
Ensemble des logements	9,8	9,9	10,0	10,2	10,4	10,5	10,9	11,2	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans	8,0	8,1	8,3	8,4	8,6	8,9	9,0	9,4	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents *								9,9	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5
Ensemble des logements								9,4	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6
Logements occupés depuis plus de 10 ans								7,7	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7

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

LOCATAIRES STABLES : BAUX EN COURS ET EXPIRATIONS

Comme les années précédentes, presque quatre locataires sur cinq sont restés dans leur logement en 2006. Parmi ceux-ci, 20 % ont fait l'objet d'une reconduction ou d'un renouvellement de bail.

Que le bail ait été renouvelé ou non, la hausse de loyer appliquée est proche de l'évolution de l'IRL : 2,4 % en moyenne pour les baux en cours et 2,5 % en cas d'expiration du bail.

Tableau n° 7 :

Evolution en 2006 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer, à Paris, en petite et en grande couronne.

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Renouvellement " article 17c ***	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	9,6	74,7	3,6	12,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	42	51	59	54	51
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	16,3	16,7	14,7	15,8	16,5
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	16,3	17,1	15,4	16,7	16,9
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,5	+ 4,3	+ 5,3	+ 2,7
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	12,6	73,1	2,5	11,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	53	59	56	47	57
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	10,9	13,2	11,4	11,9	12,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	10,8	13,5	12,0	12,6	13,1
Evolution (%)	- 0,4	+ 2,5	+ 5,2	+ 6,1	+ 2,6
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	25,2	62,4	***	10,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	60	61	63	60
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	10,2	11,1	10,3	10,4	10,8
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	10,2	11,4	11,0	11,0	11,0
Evolution (%)	- 0,2	+ 2,4	+ 6,2	+ 5,2	+ 2,1
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	13,9	71,6	2,8	11,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	56	58	53	55
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	11,9	14,2	13,1	13,3	13,7
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	11,8	14,5	13,7	14,0	14,1
Evolution (%)	- 0,2	+ 2,4	+ 4,8	+ 5,5	+ 2,5

* 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

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

Le remplacement de l'ICC par l'IRL depuis Janvier 2006 a influencé le comportement des bailleurs. Ainsi, les évolutions de l'IRL, plus modérées que celles de l'ICC, ont été délaissées par certains d'entre eux au profit des « autres hausses » : 12 % des cas en 2006 contre 8 % en 2005 pour les renouvellements et 10 % contre 7 % pour les baux en cours.

La simple indexation sur l'IRL concerne toutefois encore plus de sept renouvellements ou baux en cours sur dix et reste plus

fréquente dans la zone centrale de l'agglomération.

En grande couronne, les augmentations de loyers sont dans six cas sur dix le fait de l'indexation sur l'IRL et le quart des loyers n'a pas été réajusté.

La procédure de renouvellement « article 17c » a concerné en 2006 près de 3% des baux arrivant à expiration. Elle est surtout utilisée à Paris et reste le fait des bailleurs institutionnels.

Tableau n° 8 :

Evolution en 2006 des loyers des logements dont le bail est en cours, à Paris et en petite et en grande couronne.

	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'ICC/IRL**	Renouvellement " article 17c "**	Autre	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	10,4	76,2	4,3	9,1	100,0
Surface moyenne (m ²)	47	52	67	56	53
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	15,7	17,4	13,6	16,3	16,9
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	15,6	17,8	14,4	17,2	17,4
Evolution (%)	- 0,2	+ 2,4	+ 5,4	+ 5,1	+ 2,6
<i>Rappel : effectif en 2005 (%)</i>	<i>8,7</i>	<i>84,2</i>	<i>3,6</i>	<i>3,5</i>	<i>100,0</i>
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	12,2	75,4	2,0	10,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	47	56	54	53	55
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	12,9	13,3	11,5	12,3	13,1
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,9	13,7	12,2	12,9	13,5
Evolution (%)	- 0,1	+ 2,5	+ 5,7	+ 4,4	+ 2,4
<i>Rappel : effectif en 2005 (%)</i>	<i>11,4</i>	<i>80,3</i>	<i>2,1</i>	<i>6,2</i>	<i>100,0</i>
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	24,1	63,9	***	11,3	100,0
Surface moyenne (m ²)	63	65	66	60	64
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	10,4	11,5	9,3	10,6	11,1
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	10,4	11,7	9,9	11,2	11,3
Evolution (%)	- 0,2	+ 2,3	+ 6,1	+ 4,9	+ 2,1
<i>Rappel : effectif en 2005 (%)</i>	<i>22,9</i>	<i>61,8</i>	<i>0,6</i>	<i>14,7</i>	<i>100,0</i>
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	13,9	73,4	2,7	10,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	52	56	63	56	56
Loyer au 1/1/2006 (€/m ²)	12,6	14,5	12,9	13,4	14,1
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	12,6	14,9	13,6	14,0	14,5
Evolution (%)	- 0,2	+ 2,4	+ 5,5	+ 4,8	+ 2,4
<i>Rappel : effectif en 2005 (%)</i>	<i>12,6</i>	<i>78,2</i>	<i>2,4</i>	<i>6,8</i>	<i>100,0</i>

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2005 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 les locataires enquêtés assimilent cette situation à celle de la catégorie « autre hausse ».

NIVEAUX DE LOYER

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

Au début de 2007, le loyer mensuel moyen à Paris est de 912 € pour une surface moyenne de 52 m², soit 17,7 €/m².

En petite couronne, il atteint 742 € pour 54 m² (13,6 €/m²), soit 19 % de moins qu'à Paris.

En grande couronne, le loyer moyen, à 727 €, est inférieur de 20 % à celui de Paris, pour

une surface nettement plus grande : 63 m², soit 11,6 €/m². Il est proche de celui constaté en petite couronne (2 % de moins), l'éloignement permettant d'augmenter la surface du logement plus que de réduire le budget « loyer ».

En grande couronne, les loyers au m² sont « classiquement » dégressifs quand on passe du studio au deux-pièces, puis du deux pièces au trois pièces et ainsi de suite. A Paris, on constate un plafonnement des loyers autour de 17 €/m² pour tous les logements sauf les studios. La petite couronne présente une

situation intermédiaire avec un plafonnement dès la catégorie des trois pièces.

Le loyer au m² est environ deux fois plus élevé pour un studio à Paris que pour un quatre pièces en grande couronne.

Tableau n° 9 :
Loyers moyens au 1^{er} janvier 2007 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2006)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	30,5	36,0	19,2	14,1	0,2	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	43	64	108	NS	52	52
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	541	755	1 085	1 862	NS	912	877
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	20,2	17,5	16,9	17,2	NS	17,7	17,0
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	21,3	33,8	24,8	13,0	7,1	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	89	88	54	54
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	465	621	807	1 162	1 150	742	716
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	16,4	14,2	12,8	13,0	13,1	13,6	13,2
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	17,0	24,4	23,3	16,1	19,2	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	31	46	65	87	91	63	62
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	469	583	711	889	1 025	727	703
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	15,3	12,8	11,0	10,3	11,3	11,6	11,3
AGGLOMERATION PARISIENNE							
Effectif (%)	24,1	32,7	22,2	14,1	6,9	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	44	64	96	90	55	55
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	505	675	882	1 377	1 091	808	779
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	18,1	15,4	13,8	14,3	12,1	14,7	14,2

Le niveau de loyer est lié à l'époque de construction du logement dans l'ensemble de l'agglomération.

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 1949-1974 et les plus chers sont les plus récents, construits après 1989, suivis par les plus anciens (avant 1949).

La qualité des logements de la période 1949-1974 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 des petits logements (60 % dans les constructions récentes de grande couronne) résulte notamment du succès des générations successives d'incitations fiscales à l'investissement locatif.

Tableau n° 10 :
Ecart par rapport au loyer moyen au m² de chaque zone

En %	1949-1974	Après 1989
Paris	- 6%	+ 7%
Petite couronne	- 9%	+ 14%
Grande couronne	- 4%	+ 7%

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

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	Après 1989	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	66,3	18,2	10,0	5,5	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	53	52	53	52
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	916	877	903	1 004	912
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	17,9	16,6	17,4	18,9	17,7
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	34,0	34,2	13,4	18,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	48	57	59	58	54
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	675	704	786	903	742
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	14,0	12,4	13,4	15,5	13,6
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	16,4	38,3	19,3	26,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	62	64	67	59	63
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	736	707	762	726	727
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	12,0	11,1	11,3	12,4	11,6
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	43,3	28,6	13,3	14,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	51	58	59	58	55
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	829	749	814	853	808
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	16,3	13,0	13,7	14,8	14,7

L'ancienneté d'occupation est un critère qui a un fort impact sur le niveau des loyers.

Dans l'agglomération parisienne, un locataire arrivé depuis plus de six ans, soit un peu plus d'un locataire sur quatre, bénéficie en moyenne d'une décote de loyer de 15 % par rapport à un locataire arrivé en 2006. Cette décote dépend peu de la localisation : elle est de 19 % à Paris, de 16 % en petite couronne et de 20 % en grande couronne.

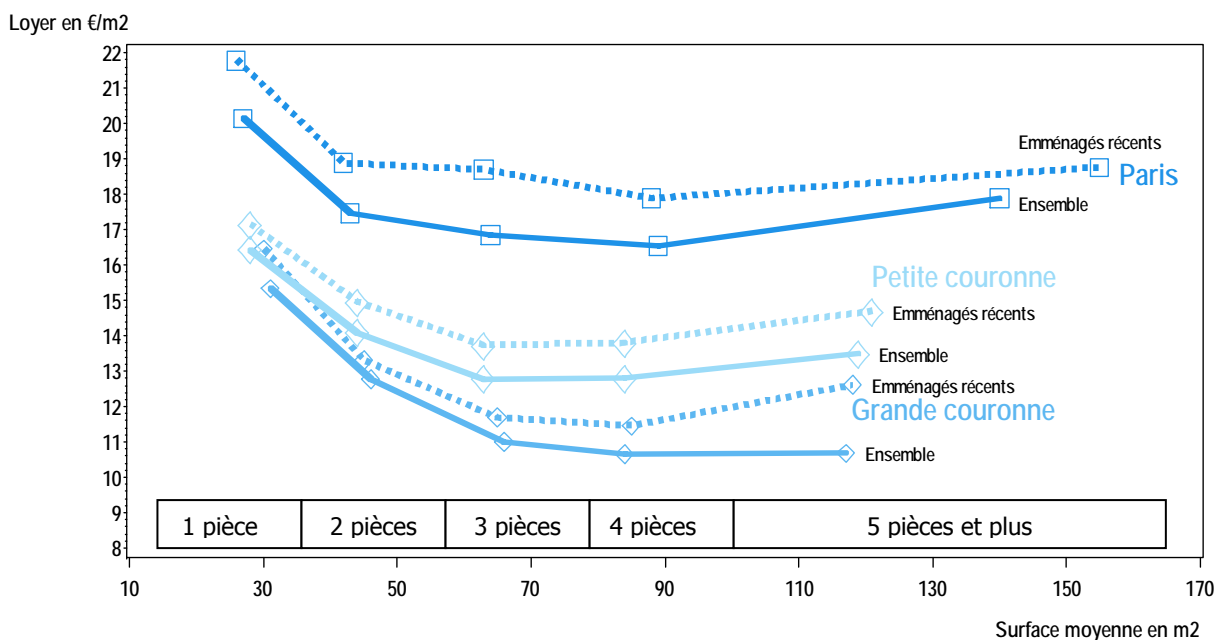
Les deux raisons de cette décote sont :

- 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 taille moyenne des logements des locataires les plus anciens (59 m²), plus élevée que celle des logements ayant fait l'objet d'un emménagement dans l'année (53 m²) et dont le loyer au m² est inférieur, la mobilité étant plus importante dans les petits logements.

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

	Date d'arrivée du locataire				Ensemble
	Avant 2001	2001-2003	2004-2005	2006	
PARIS					
Effectif (%)	31,5	17,9	28,6	22,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	57	49	49	49	52
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	889	884	934	940	912
Loyer au 1/1/ 2007(€/m ²)	15,6	18,0	19,0	19,2	17,7
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	28,8	18,7	31,5	21,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	58	55	52	52	54
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	712	757	748	760	742
Loyer au 1/1/ 2007(€/m ²)	12,3	13,8	14,3	14,7	13,6
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	21,0	19,5	33,8	25,7	100,0
Surface moyenne (m ²)	69	61	61	62	63
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	686	698	735	774	727
Loyer au m ² au 1/1/2007	10,0	11,4	12,1	12,5	11,6
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	28,3	18,5	30,8	22,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	59	54	53	53	55
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	788	793	815	835	808
Loyer au 1/1/ 2007(€/m ²)	13,3	14,7	15,3	15,7	14,7

Graphique n° 4 : Loyers moyens selon la zone et la surface moyenne par nombre de pièces (ensemble des locataires et emménagés de l'année)



L'écart entre le loyer au m² des nouveaux emménagés et le loyer des locataires stables est de 9,2 % en 2006. Il est légèrement plus

important à Paris (11,4 %), qu'en petite et grande couronne (9,6 % et 10,6 % respectivement).

2006 partagée entre confirmation, sur certains segments de marché, de la tendance au retour à l'équilibre amorcée dès 2003 et reprise de la tension latente

Deux indicateurs de tension du marché permettent d'illustrer ce phénomène.

Le premier (I1) est la hausse de loyer pratiquée pour un logement donné lors d'un changement de locataire. Ce saut à la relocation dépend du niveau de loyer du logement avant l'arrivée du nouveau locataire et traduit de la part du propriétaire une volonté de mise au niveau du marché.

Un autre indicateur (I2) est l'évolution du loyer de générations successives de nouveaux emménagés.

Appliqués aux marchés parisien et de grande couronne, ces deux indicateurs, confirment en 2006 une certaine modération, poursuivant la tendance observée depuis 2003. Toutefois, la

hausse des loyers de marché, supérieure en 2006 à celle de l'indice en vigueur, lui-même supérieur à l'indice des prix, est le signe de la persistance d'une tension sous-jacente.

Tableau n° 13 :
Indicateurs de tension du marché à Paris et en grande couronne

Evolution en %	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ICC/IRL	+ 2,4	+ 3,5	+ 2,4	+ 3,1	+ 4,3	+ 2,4
Paris						
I1	+10,3	+11,2	+ 9,9	+ 8,1	+ 7,5	+ 6,9
I2	+ 7,3	+ 3,7	+ 4,8	+ 3,9	+ 2,2	+ 3,3
Grande couronne						
I1	+ 7,6	+ 7,1	+ 6,8	+ 5,5	+ 4,2	+ 5,4
I2	nd	+ 8,9	+ 1,6	+ 7,1	+ 3,0	+ 2,7

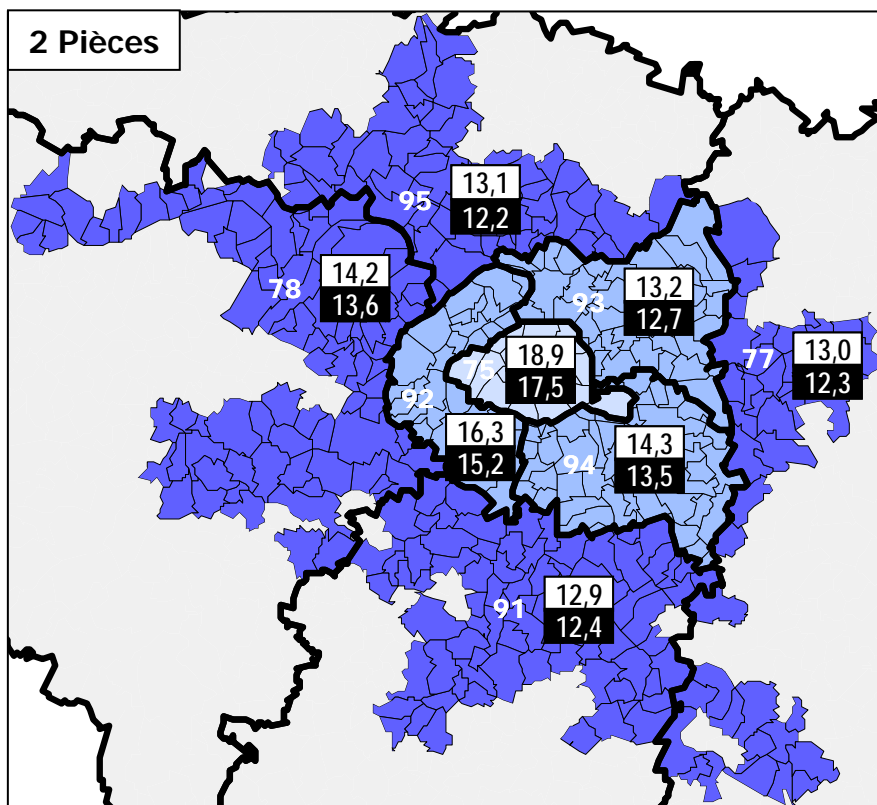
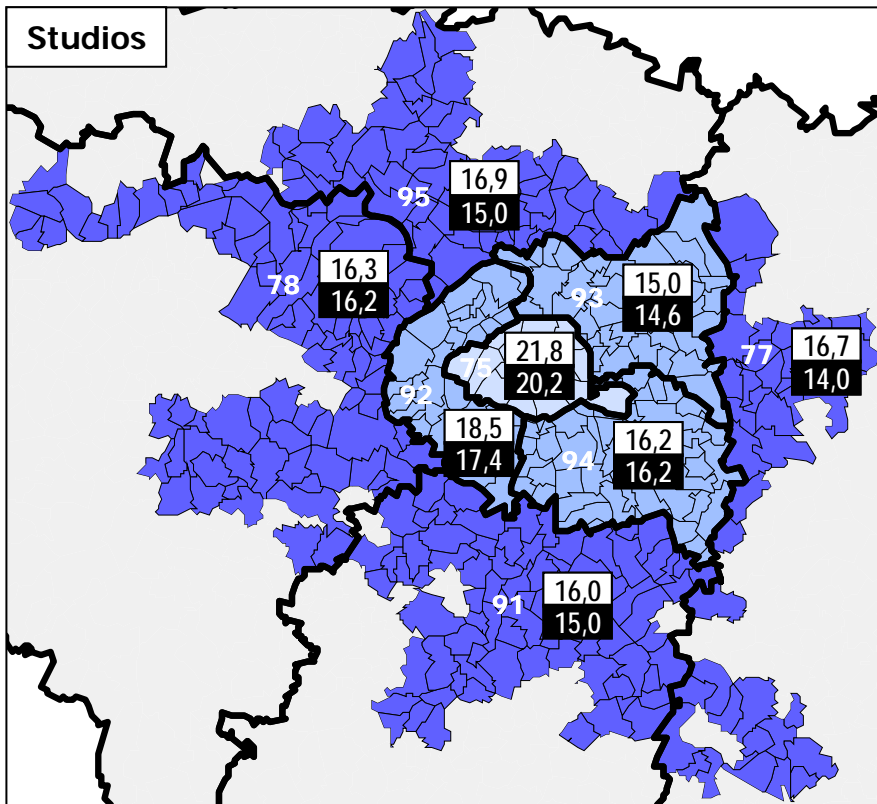
nd : non disponible

Tableau n° 14 :
Loyer des locataires emménagés en 2006 selon la taille du logement

	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble	Ensemble (rappel au 1/1/2006)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus			
PARIS							
Effectif (%)	33,5	38,1	17,2	11,1	0,1	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	26	42	63	117	NS	49	49
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	563	803	1 186	2 156	NS	940	915
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	21,8	18,9	18,7	18,4	NS	19,2	18,6
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	25,1	35,5	22,7	10,5	6,2	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	91	87	52	52
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	479	666	868	1 301	1 130	760	737
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	17,2	15,1	13,8	14,4	13,0	14,7	14,2
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	16,9	23,4	24,0	14,4	21,3	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	30	45	64	87	87	62	66
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	488	598	733	984	1 096	774	798
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	16,4	13,3	11,5	11,3	12,5	12,5	12,1
AGGLOMERATION PARISIENNE							
Effectif (%)	26,4	33,6	20,8	11,7	7,5	100,0	100,0
Surface moyenne (m ²)	27	44	63	100	87	53	54
Loyer au 1/1/ 2007 (€)	523	716	935	1 528	1 110	835	820
Loyer au 1/1/ 2007 (€/m ²)	19,3	16,5	14,8	15,3	12,7	15,7	15,1

NS = non significatif

Les loyers des appartements au 1^{er} janvier 2007...

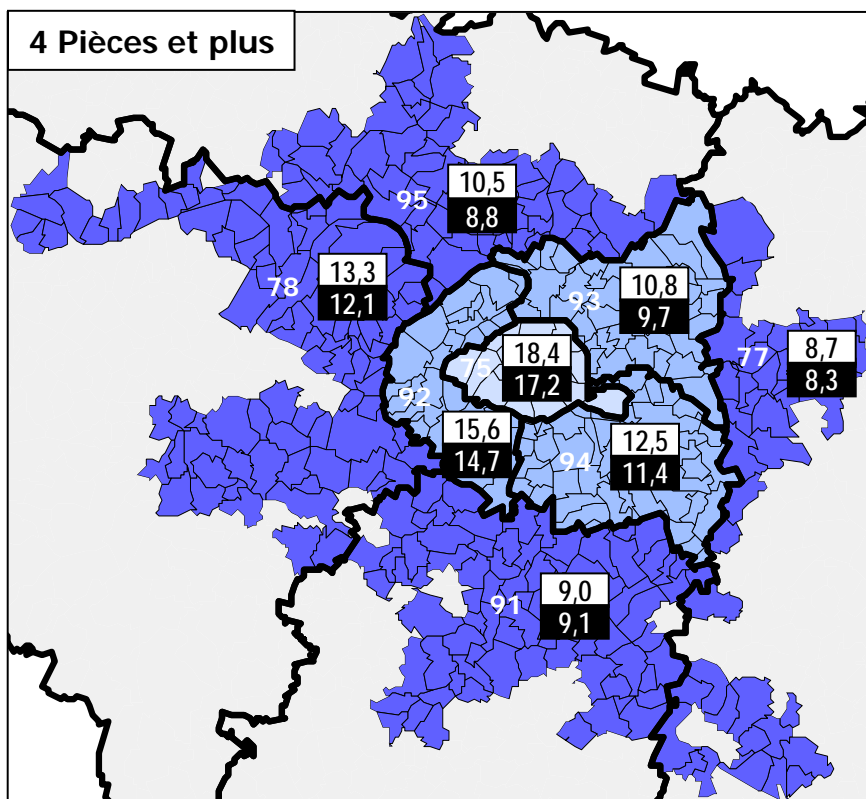
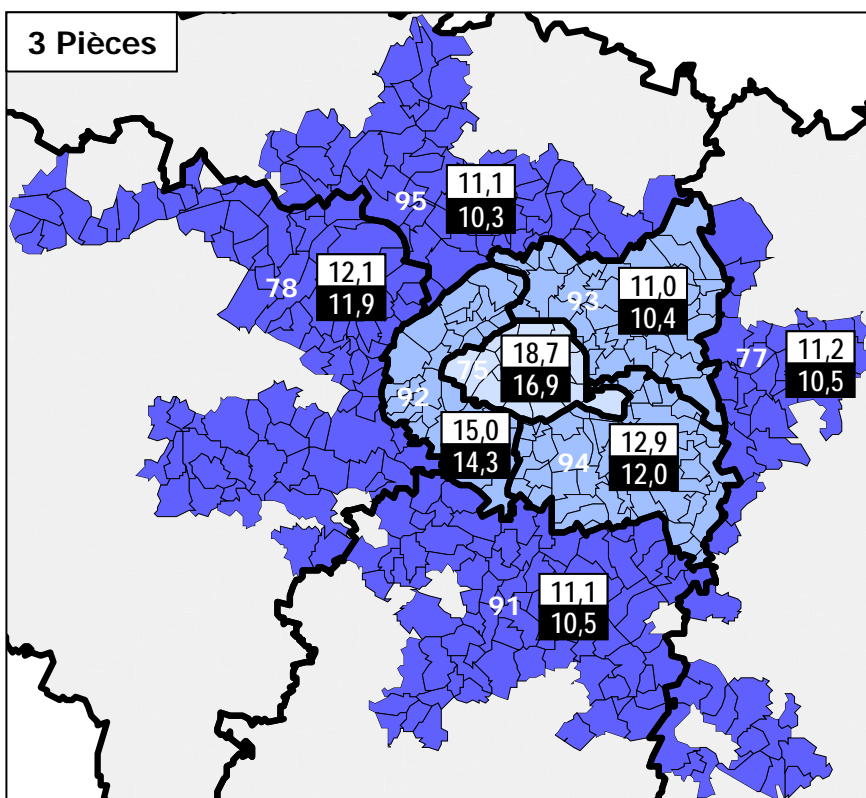


15,7
14,7

Seuls locataires arrivés en 2006
Ensemble des locataires

Paris
Petite couronne
Grande couronne

...par département et nombre de pièces



- | | |
|---------------------|------------------------|
| 77 - Seine et Marne | 93 - Seine-Saint-Denis |
| 78 - Yvelines | 94 - Val-de-Marne |
| 91 - Essonne | 95 - Val-d'Oise |
| 92 - Hauts-de-Seine | |

CONCLUSION

L'évolution des loyers, encore élevée en 2006, recouvre une double réalité avec la confirmation, sur certains segments de marché, de la tendance au retour à l'équilibre entre l'offre et la demande amorcée dès 2003, côtoyant une reprise de la tension latente, plus marquée en périphérie d'agglomération.

Au cours de l'année 2006, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 3,5 % à Paris, de 2,9 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 3,0 % en grande couronne (partie agglomérée – Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, la hausse moyenne a été de 3,2 %, pour un loyer mensuel de 808 euros et une surface de 55 m². C'est la plus faible hausse observée depuis l'extension du champ de l'OLAP à l'ensemble de l'agglomération en 2001.

Depuis 2004 et contrairement à la période précédente, la hausse s'explique plus par la progression du loyer des locataires en place que par celle constatée pour les logements loués dans l'année.

L'utilisation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) à partir du 1^{er} janvier 2006 à la place de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) a eu un effet modérateur sur l'évolution des loyers des baux en cours ou reconduits tacitement, cet indice ayant été, comme l'ICC précédemment, massivement utilisé pour les indexations, dans trois cas sur quatre.

En raison de la bonne santé économique de la région, se traduisant par de nombreuses créations d'emploi et une baisse du chômage, la demande de logements locatifs est restée vive en 2006 dans l'agglomération parisienne, qui attire toujours les étudiants et les jeunes actifs.

Dans un contexte d'érosion du parc locatif privé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante et le secteur social, la hausse enregistrée par les locations de l'année, bien que toujours élevée, a connu une certaine modération confirmant la décrue amorcée les années précédentes depuis le pic de 2002. En revanche, la tension s'est accrue en grande couronne avec une

baisse de la mobilité et une hausse du loyer des emménagés de l'année supérieure à celle de petite couronne.

Pour 2007, différents facteurs porteurs d'effets divergents peuvent être évoqués.

Malgré un environnement international moins favorable, la croissance économique encore soutenue, accompagnée d'une inflation maîtrisée, prévue par les conjuncturistes aux niveaux francilien comme national, devrait contribuer à maintenir une demande élevée de logements locatifs face à une offre toujours insuffisante.

Concernant les prix, les valeurs applicables sur les trois premiers trimestres 2007 de l'IRL, supérieures de 0,6 point à la valeur moyenne de 2006, vont conduire mécaniquement à une hausse plus élevée du loyer des locataires en place. A l'opposé, la faible progression du pouvoir d'achat des ménages limite les prétentions des propriétaires lors des emménagements sur de nombreux segments du parc notamment à Paris et dans l'ouest de la petite couronne.

Du côté des volumes, on continuera à assister dans les années à venir à une redistribution géographique de l'offre

- avec la poursuite de l'érosion du parc dans le centre de l'agglomération :

- ventes résiduelles des programmes d'arbitrage des années 2000-2002 des institutionnels,
- « deuxième génération » de ventes avec les ventes en bloc ou à la découpe des opérateurs (marchands de biens, fonds de pension...) ayant acheté des immeubles en bloc lors des arbitrages des institutionnels (années 2000-2002), et ce malgré les mesures de protection des locataires,
- succès des dispositifs d'aide à la primo accession à la propriété (succès du PPL à Paris, adaptation début 2006 du PTZ national à la spécificité francilienne, prêt Logement 92 étendu en 2006 aux familles du parc privé), et déduction des intérêts d'emprunt,

- et le maintien, voire l'augmentation du parc en banlieue et plus particulièrement en grande couronne, avec la bonne tenue du marché de la construction neuve et le succès du dispositif Robien.

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

ANNEXES

LOYERS MOYENS PAR DEPARTEMENT

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

Tableau n° 15 :

Loyers moyens en 2006 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 (%)	30,5	36,0	19,2	14,1	99,8	0,2	100,0
Surface (m ²)	27	43	64	108	51	NS	51
Loyer au 1/1/2007 (€)	541	755	1 085	1 862	909	NS	912
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	20,2	17,5	16,9	17,2	17,7	NS	17,7
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	23,3	33,9	24,4	14,4	96,0	4,0	100,0
Surface (m ²)	28	45	65	96	54	103	55
Loyer au 1/1/2007 (€)	489	680	927	1 419	807	1 637	841
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	17,4	15,2	14,3	14,7	15,1	15,9	15,2
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	19,0	34,4	24,6	10,9	88,9	11,1	100,0
Surface (m ²)	28	42	61	79	49	76	52
Loyer au 1/1/2007 (€)	412	540	634	766	566	858	599
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	14,6	12,7	10,4	9,7	11,6	11,3	11,5
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	19,7	33,2	25,6	12,5	91,0	9,0	100,0
Surface (m ²)	29	44	63	83	51	90	55
Loyer au 1/1/2007 (€)	461	592	756	949	659	1 096	698
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	16,2	13,5	12,0	11,4	12,8	12,2	12,8
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	19,6	28,5	20,8	10,9	79,8	20,2	100,0
Surface (m ²)	31	46	65	85	53	90	60
Loyer au 1/1/2007 (€)	440	569	680	703	584	867	642
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	14,0	12,3	10,5	8,3	11,1	9,7	10,7
YVELINES							
Effectif (%)	17,7	22,9	23,7	17,9	82,2	17,8	100,0
Surface (m ²)	31	46	66	92	59	99	66
Loyer au 1/1/2007 (€)	502	627	783	1 112	751	1 283	845
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	16,2	13,6	11,9	12,1	12,8	13,0	12,9
ESSONNE							
Effectif (%)	16,6	23,8	23,7	17,1	81,2	18,8	100,0
Surface (m ²)	30	45	63	80	55	82	60
Loyer au 1/1/2007 (€)	453	559	659	723	601	906	659
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	15,0	12,4	10,5	9,1	11,0	11,1	11,0
VAL D'OISE							
Effectif (%)	14,8	24,9	23,7	15,4	78,8	21,2	100,0
Surface (m ²)	30	46	65	85	56	90	63
Loyer au 1/1/2007 (€)	449	554	666	747	606	879	664
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	15,0	12,2	10,3	8,8	10,8	9,8	10,5

NS = non significatif

Une comparaison des loyers moyens par département montre que les loyers au m² les plus élevés sont à Paris (17,7 €/m²) et dans les Hauts-de-Seine (15,2 €/m²).

Puis viennent au même niveau, le Val-de-Marne et les Yvelines (12,8 et 12,9 €/m²).

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (11,5 €/m²).

En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 10,5 et 11 €/m²).

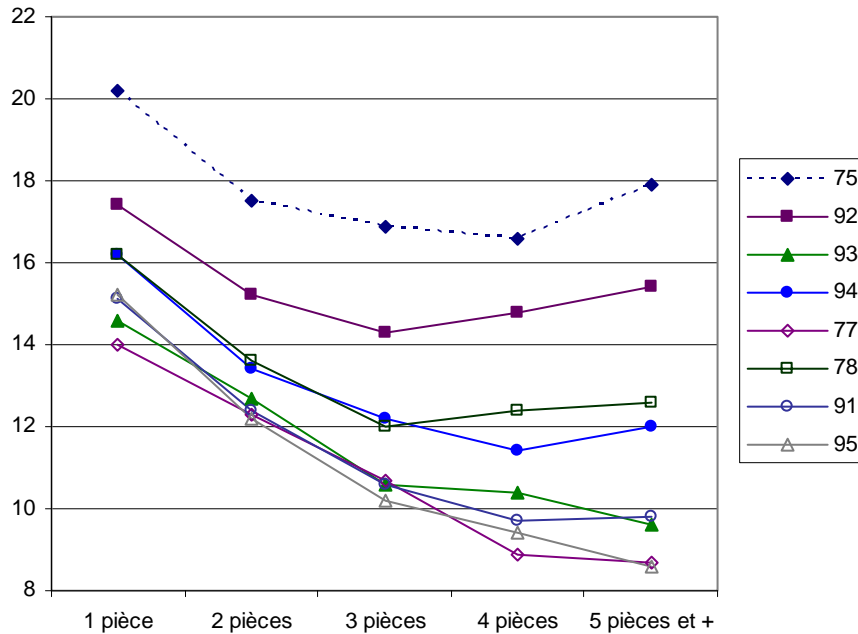
Tableau n° 16 :

Loyers des nouveaux emménagés en 2006 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 (%)	33,5	38,1	17,2	11,1	99,9	0,1	100,0
Surface (m ²)	26	42	63	117	49	NS	49
Loyer au 1/1/2007 (€)	563	803	1 186	2 156	939	NS	940
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	21,8	18,9	18,7	18,4	19,2	NS	19,2
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	25,6	34,3	25,2	12,5	97,6	2,4	100,0
Surface (m ²)	27	44	64	95	51	108	53
Loyer au 1/1/2007 (€)	497	720	957	1 488	822	1 660	842
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	18,5	16,3	15,0	15,6	16,0	15,4	16,0
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	20,4	36,1	20,0	7,3	83,7	16,3	100,0
Surface (m ²)	29	44	61	75	47	74	52
Loyer au 1/1/2007 (€)	431	579	673	813	586	908	638
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	15,0	13,2	11,0	10,8	12,2	12,5	12,4
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	28,2	37,8	19,7	8,8	94,5	5,5	100,0
Surface (m ²)	29	44	62	87	47	99	50
Loyer au 1/1/2007 (€)	476	630	796	1 083	661	1 213	692
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	16,2	14,3	12,9	12,5	14,0	12,3	13,8
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	15,3	37,6	22,8	9,9	85,6	14,4	100,0
Surface (m ²)	27	45	63	81	51	81	55
Loyer au 1/1/2007 (€)	456	587	708	704	609	907	652
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	16,7	13,0	11,2	8,7	11,9	11,3	11,8
YVELINES							
Effectif (%)	20,9	16,3	24,4	16,5	78,1	21,9	100,0
Surface (m ²)	32	46	65	95	59	92	66
Loyer au 1/1/2007 (€)	519	653	790	1 266	789	1 309	903
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	16,3	14,2	12,1	13,3	13,5	14,2	13,7
ESSONNE							
Effectif (%)	13,2	23,5	27,5	14,1	78,3	21,7	100,0
Surface (m ²)	28	44	62	80	54	77	59
Loyer au 1/1/2007 (€)	446	567	689	720	617	953	690
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	16,0	12,9	11,1	9,0	11,4	12,3	11,6
VAL D'OISE							
Effectif (%)	15,3	26,0	19,0	14,3	74,6	25,4	100,0
Surface (m ²)	28	44	64	82	53	94	64
Loyer au 1/1/2007 (€)	481	582	706	868	648	987	734
Loyer au 1/1/2007 (€/m ²)	16,9	13,1	11,1	10,5	12,2	10,5	11,5

NS = non significatif

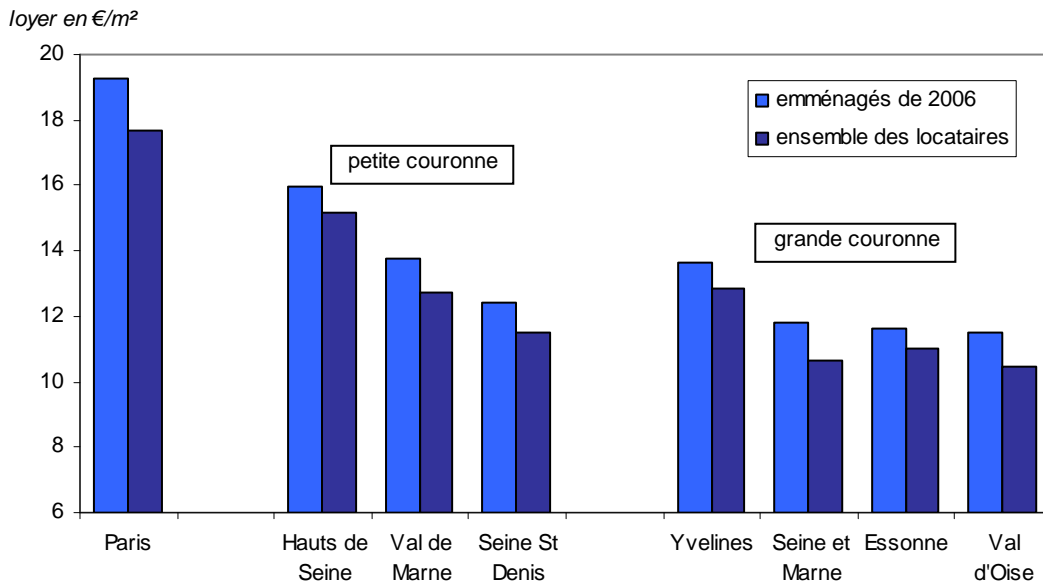
Graphique n° 5 :
Loyers en €/m² par département au 1^{er} janvier 2007 - ensemble des locataires



On peut constater la hiérarchisation des départements en fonction des loyers de

l'ensemble des locataires ou de ceux des seuls emménagés récents, sur le graphique suivant.

Graphique n° 6 :
Loyer moyen et loyer des emménagés de 2006 par département



Le loyer moyen au m² est supérieur de 60 à 69 % à Paris à celui des trois départements les moins chers de l'agglomération parisienne : le Val-d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne. Au sein de la petite couronne, le département le plus cher, les Hauts-de-Seine, est 31 % au dessus du meilleur marché, la Seine-Saint-

Denis. La grande couronne offre un contraste moindre, les Yvelines se situant entre 17 et 23 % au dessus des trois autres départements. Les écarts sont évidemment plus accentués si les comparaisons sont effectuées entre zones moins hétérogènes que les départements (cf ci-après).

Les loyers des petites surfaces et tout particulièrement des studios sont partout très élevés. Ainsi, un studio s'est loué en 2006 en moyenne entre 16 et 17 €/m² dans les 4 départements de grande couronne comme dans le Val-de-Marne (16,2 €/m²).

En conséquence, en grande couronne, le coût

de la pièce supplémentaire est plus faible que dans le centre de l'agglomération pour les petits logements. Ceci est vrai à la fois pour les locataires en place souhaitant déménager pour avoir une pièce de plus et pour les nouveaux ménages cherchant un premier logement (décohabitation ...).

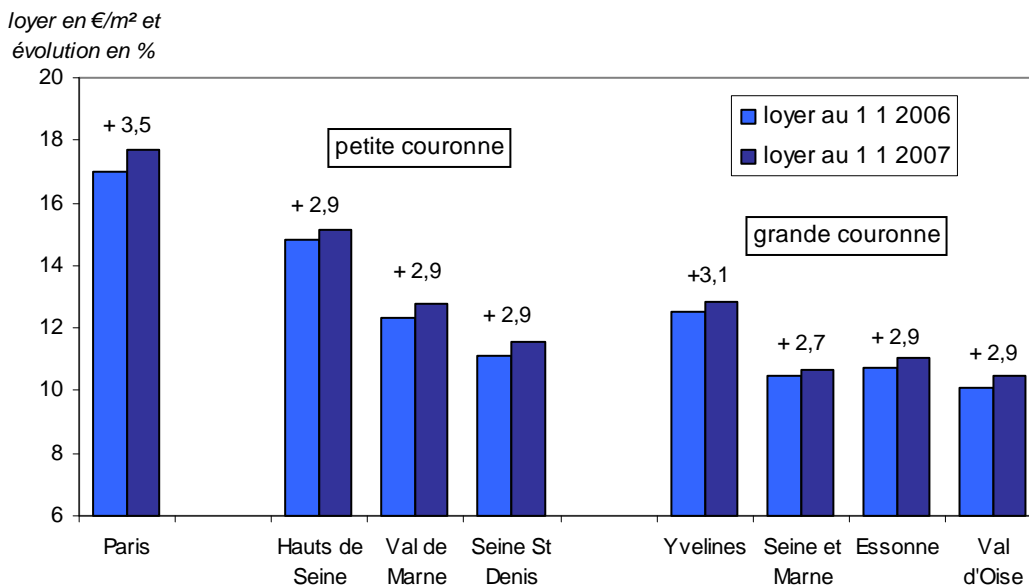
Tableau n° 17 :

Coût de la pièce supplémentaire selon le département pour un nouveau ménage

En €	75	92	93	94	77	78	91	95
Location d'un deux-pièces au lieu d'un studio	+ 240	+ 223	+ 148	+ 154	+ 131	+ 134	+ 121	+ 101
Location d'un trois pièces au lieu d'un deux-pièces	+ 383	+ 237	+ 94	+ 166	+ 121	+ 137	+ 122	+ 124

Graphique n° 7 :

**Loyer moyen par département de l'ensemble des logements
Variation entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2007**



Plus que par la distance à Paris, le facteur d'éloignement géographique doit être apprécié par le temps de transport ainsi que les fréquences de desserte et la rapidité des liaisons.

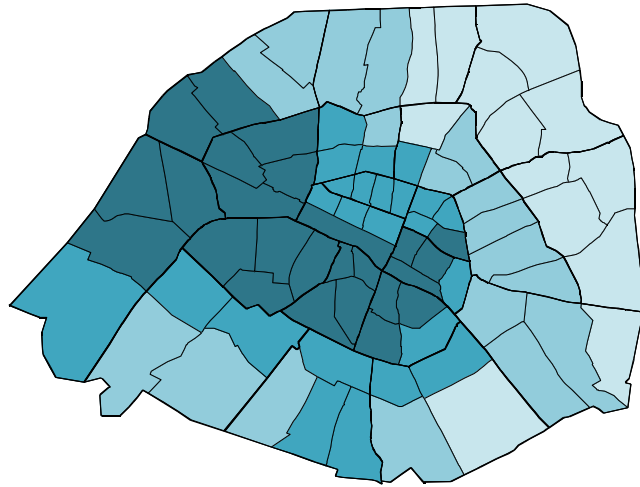
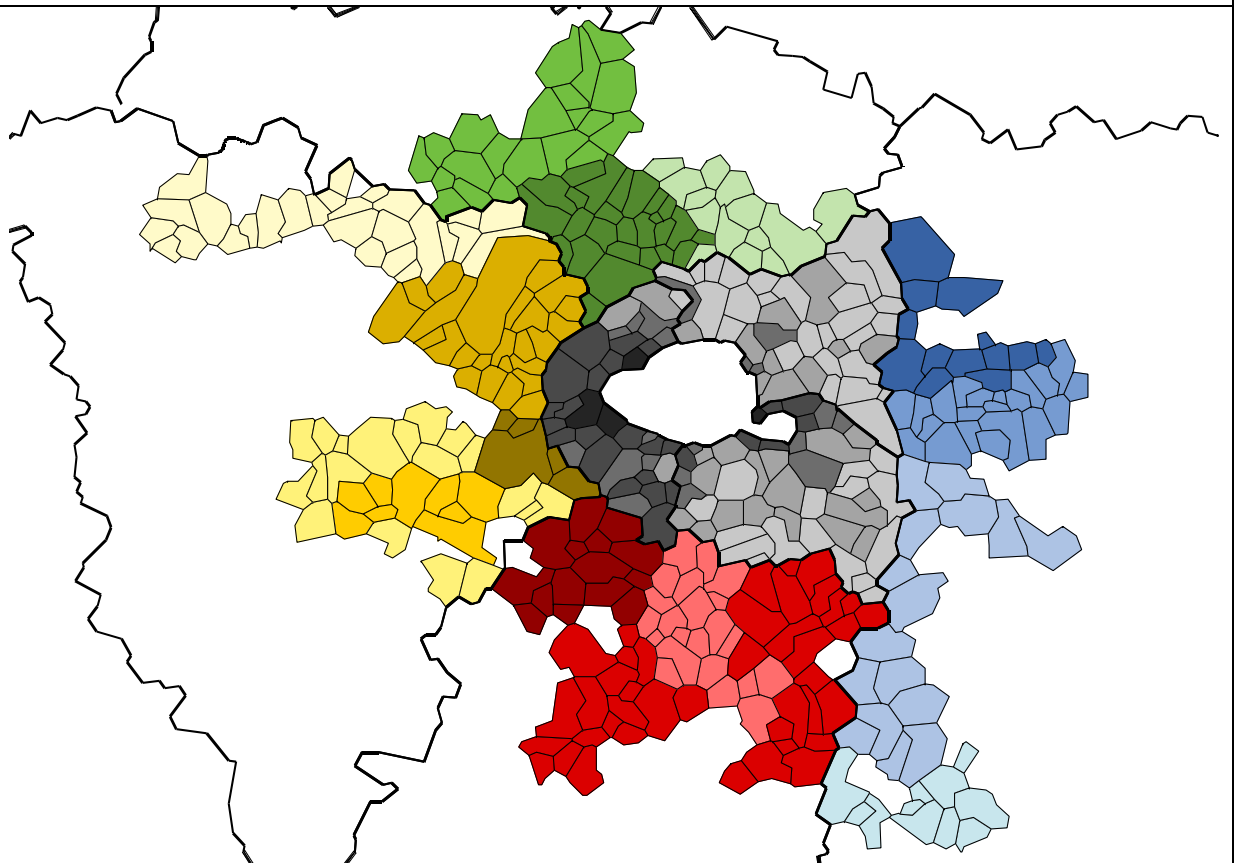
Mais ce n'est pas le seul critère d'explication du niveau des loyers : les caractéristiques socioprofessionnelles des habitants, la proximité des emplois, l'appréciation de l'environnement, de même que la qualité et la fréquentation des établissements scolaires, déterminent souvent des choix de localisation, et peuvent avoir un impact sur les niveaux de loyer aussi bien que sur les prix de vente des logements.

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

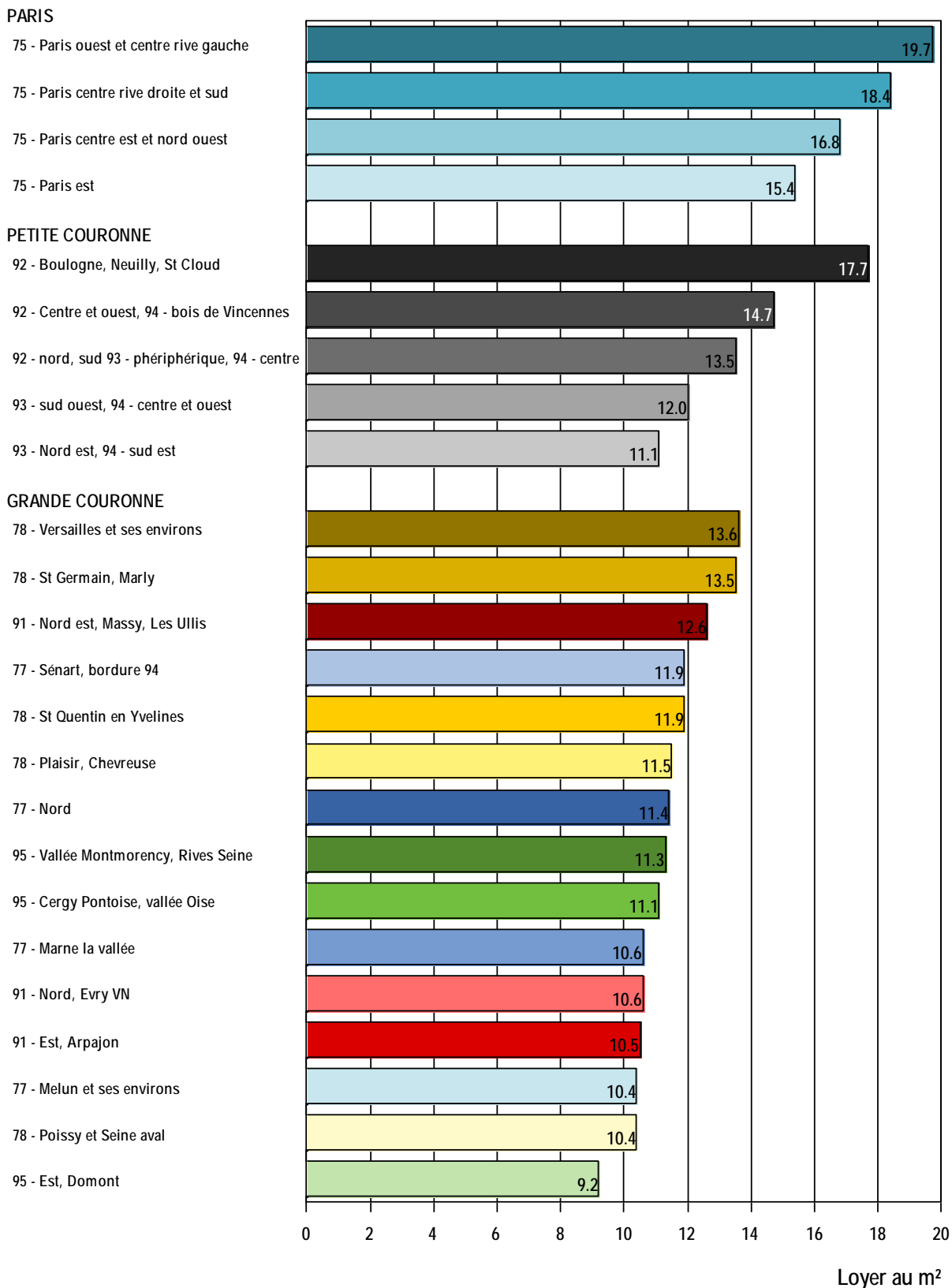
prétendre donner des résultats représentatifs à la commune, le graphique n° 8 présente des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, parc moins hétérogène que celui des maisons.

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, (quatre zones à Paris et cinq pour la petite couronne).

Pour la partie agglomérée de la grande couronne, le découpage regroupe des communes voisines selon leurs profils socio-économiques et leurs typologies urbaines. On a également tenu compte des structures intercommunales existantes ou en projet.

Définition des zones à Paris**Définition des zones en petite et grande couronne**

Graphique n° 8 :
Loyers moyens au m² des appartements au début 2007 dans l'agglomération parisienne



A l'intérieur de Paris, les écarts de loyers sont très marqués entre les arrondissements de l'est (18^e, 19^e, 20^e) et les quartiers de l'ouest et du centre.

Pour les deux départements de l'ouest parisien, les disparités sont grandes. Ainsi le loyer de certaines communes des Hauts-de-Seine se situe à des niveaux proches de ceux

de quartiers parisiens cotés (9^{ème}, 14^{ème}, 17^{ème}) 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° 18 :

Loyer moyen par arrondissement à Paris - ensemble des locataires

Arrondissement	1 à 4	5	6	7	8	9	10	11	12
Loyer en €/m ²	19,1	19,7	21,0	21,9	19,7	17,8	16,1	16,9	16,7
Arrondissement	13	14	15	16	17	18	19	20	Ensemble
Loyer en €/m ²	16,6	17,3	18,5	18,9	18,4	15,6	15,0	15,4	17,7

Parmi les villes nouvelles, celle de Saint-Quentin-en-Yvelines se distingue des autres (Cergy-Pontoise, Evry et Marne-la-Vallée). Elle bénéficie à la fois d'un environnement agréable, d'emplois qualifiés et d'une bonne qualité de l'habitat liée à la présence de nombreux cadres confirmés.

Globalement on observe un écart de 34 % entre le bassin le plus cher des Yvelines et le meilleur marché, alors que dans les autres départements de grande couronne, la dispersion des loyers selon un maillage géographique analogue est moindre (9 % en Seine-et-Marne, 21 % dans l'Essonne et 24 % dans le Val-d'Oise).

Le secteur où les niveaux de loyer du parc locatif privé sont les plus bas est situé dans l'est du Val-d'Oise ; c'est aussi celui où l'on trouve la plus grande proportion de logements sociaux (37 % des résidences principales).

Les maisons individuelles constituent un marché très hétérogène.

En grande couronne la part de logements individuels, marginale à Paris, représente 19 % du parc, contre 7 % en petite couronne.

Les maisons individuelles de la grande couronne sont un peu plus grandes mais se louent en moyenne moins cher qu'en petite couronne.

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.

Dans les Hauts-de-Seine, 58 % des maisons sont louées plus de 1 300 € par mois. Mais il s'agit là d'un marché haut de gamme avec des maisons de taille importante (129 m² en moyenne). A l'inverse, dans les quatre départements « bon marché » de l'agglomération, environ la moitié des maisons se louent moins de 900 €. Les Yvelines et le Val-de-Marne sont dans une position intermédiaire.

L'offre de maisons bon marché (moins de 500 € par mois) a presque entièrement disparu dans l'agglomération parisienne : moins de 5 % des emménagements de 2006 dans une maison.

Tableau n° 19 :

Répartition des loyers mensuels des maisons individuelles dans l'agglomération parisienne (petite et grande couronne)

	Maisons individuelles				
	Inférieur à 500 €	De 500 à moins de 900 €	De 900 à moins de 1 300 €	Supérieur ou égal à 1 300 €	Ensemble
HAUTS-DE-SEINE					
Effectif (%)	3	20	19	58	100
Surface moyenne (en m ²)	58	53	81	129	103
Loyer moyen (en €)	369	728	1 104	2 200	1 637
SEINE-SAINT-DENIS					
Effectif (%)	6	49	41	4	100
Surface moyenne (en m ²)	44	61	94	119	76
Loyer moyen (en €)	356	715	1 040	1 449	858
VAL-DE-MARNE					
Effectif (%)	7	33	34	26	100
Surface moyenne (en m ²)	48	65	93	129	90
Loyer moyen (en €)	362	747	1 099	1 745	1 096
TOTAL PETITE COURONNE					
Effectif (%)	5	36	33	26	100
Surface moyenne (en m ²)	48	61	92	129	88
Loyer moyen (en €)	361	727	1 070	2 004	1 150
SEINE-ET-MARNE					
Effectif (%)	6	46	41	7	100
Surface moyenne (en m ²)	53	79	97	144	90
Loyer moyen (en €)	394	720	1 005	1 374	867
YVELINES					
Effectif (%)	6	25	31	38	100
Surface moyenne (en m ²)	50	65	92	133	99
Loyer moyen (en €)	412	702	1 095	1 943	1 283
ESSONNE					
Effectif (%)	10	36	44	10	100
Surface moyenne (en m ²)	46	69	93	117	82
Loyer moyen (en €)	418	681	1 078	1 486	906
VAL-D'OISE					
Effectif (%)	9	50	30	11	100
Surface moyenne (en m ²)	45	72	111	154	90
Loyer moyen (en €)	423	684	1 102	1 523	879
TOTAL GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	8	37	35	20	100
Surface moyenne (en m ²)	47	71	97	134	91
Loyer moyen (en €)	415	694	1 076	1 795	1 025

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

Tableau n° 20 :

Loyers moyens à Paris au 1^{er} janvier 2007 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
2006						
Effectif	29 499	33 508	15 164	5 541	4 294	88 006
Surface moyenne (m ²)	26	42	63	88	155	49
Loyer au 1/1/2007 en €	563	803	1186	1 578	2 904	940
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	21,8	18,9	18,7	17,9	18,8	19,2
Hausse (%)	6,6	6,0	6,5	6,6	7,8	6,6
2004 et 2005						
Effectif	38 620	43 486	18 801	7 844	5 557	114 308
Surface moyenne (m ²)	27	44	64	91	139	49
Loyer au 1/1/2007 en €	553	803	1 175	1 656	2 779	934
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	20,9	18,3	18,3	18,2	20,1	19,0
Hausse (%)	2,4	2,3	2,6	2,4	2,5	2,4
2001 à 2003						
Effectif	21 992	27 686	14 511	4 316	3 187	71 692
Surface moyenne (m ²)	27	43	64	89	137	49
Loyer au 1/1/2007 en €	541	747	1 112	1 514	2 556	884
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	20,1	17,5	17,5	17,0	18,7	18,0
Hausse (%)	2,6	2,3	2,3	2,7	2,9	2,5
1997 à 2000						
Effectif	15 210	18 301	10 283	6 388	3 132	53 314
Surface moyenne (m ²)	28	43	64	91	135	54
Loyer au 1/1/2007 en €	522	705	1049	1 494	2 478	918
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	18,6	16,5	16,4	16,4	18,4	17,1
Hausse (%)	2,5	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6
Avant 1997						
Effectif	16 683	21 021	18 248	11 026	5 707	72 685
Surface moyenne (m ²)	28	44	66	88	134	60
Loyer au 1/1/2007 en €	495	636	907	1 276	1 903	868
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	17,4	14,5	13,8	14,6	14,2	14,6
Hausse (%)	2,8	3,0	2,7	3,1	3,6	3,0
Ensemble						
Effectif	122 004	144 002	77 007	35 115	21 877	400 005
Surface moyenne (m ²)	27	43	64	89	140	52
Loyer au 1/1/2007 en €	541	755	1 085	1 477	2 499	912
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	20,2	17,5	16,9	16,6	17,9	17,7
Hausse (%)	3,5	3,3	3,4	3,3	4,0	3,5

Tableau n° 21 :

Loyers moyens en petite couronne au 1^{er} janvier 2007 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
2006						
Effectif	20 005	29 006	18 999	8 944	2 860	79 814
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	84	121	52
Loyer au 1/1/2007 en €	479	664	864	1 157	1 772	760
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	17,2	15,0	13,7	13,8	14,7	14,7
Hausse (%)	4,7	4,2	4,7	3,6	5,8	4,5
2004 et 2005						
Effectif	26 345	46 569	30 066	11 671	5 111	119 762
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	84	121	52
Loyer au 1/1/2007 en €	483	634	839	1 151	1 689	748
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	17,3	14,3	13,4	13,7	14,0	14,3
Hausse (%)	2,1	2,3	2,2	2,7	2,4	2,3
2001 à 2003						
Effectif	13 924	23 275	21 355	8 109	4 269	70 932
Surface moyenne (m ²)	27	43	63	82	116	55
Loyer au 1/1/2007 en €	438	626	818	1 036	1 666	757
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	16,0	14,5	13,0	12,6	14,4	13,8
Hausse (%)	2,9	2,3	2,2	2,2	2,4	2,4
1997 à 2000						
Effectif	9 964	14 602	10 798	7 059	3 136	45 559
Surface moyenne (m ²)	30	44	64	88	121	58
Loyer au 1/1/2007 en €	479	608	802	1 138	1 666	780
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	15,9	13,7	12,5	12,9	13,8	13,5
Hausse (%)	2,7	2,6	2,2	2,8	2,4	2,5
Avant 1997						
Effectif	10 512	18 977	20 406	10 065	3 976	63 936
Surface moyenne (m ²)	29	44	63	83	117	58
Loyer au 1/1/2007 en €	412	525	688	901	1 267	664
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	14,3	12,0	11,0	10,9	10,8	11,4
Hausse (%)	2,3	2,5	3,0	3,0	2,9	2,8
Ensemble						
Effectif	80 750	132 429	101 624	45 848	19 352	380 003
Surface moyenne (m ²)	28	44	63	84	119	54
Loyer au 1/1/2007 en €	465	621	805	1 075	1 606	742
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	16,4	14,1	12,8	12,8	13,5	13,6
Hausse (%)	3,0	2,8	2,9	2,9	3,0	2,9

Tableau n° 22 :

Loyers moyens en grande couronne au 1^{er} janvier 2007 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
2006						
Effectif	9 544	13 416	15 741	11 091	4 225	54 017
Surface moyenne (m ²)	30	45	65	85	118	62
Loyer au 1/1/2007 en €	488	605	758	971	1 495	774
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	16,5	13,3	11,7	11,5	12,6	12,5
Hausse (%)	6,6	4,8	6,2	5,8	3,3	5,4
2004 et 2005						
Effectif	12 314	22 868	18 718	9 633	7 437	70 970
Surface moyenne (m ²)	31	46	65	84	114	61
Loyer au 1/1/2007 en €	474	597	759	932	1 278	735
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	15,5	13,0	11,6	11,1	11,2	12,1
Hausse (%)	1,6	2,0	1,9	2,1	1,9	1,9
2001 à 2003						
Effectif	8 445	10 777	11 176	6 794	3 770	40 962
Surface moyenne (m ²)	31	45	67	84	118	61
Loyer au 1/1/2007 en €	458	570	708	862	1 274	698
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	14,7	12,6	10,7	10,3	10,8	11,4
Hausse (%)	2,2	2,1	2,0	2,2	1,9	2,1
1997 à 2000						
Effectif	4 164	5 294	6 179	4 242	2 569	22 448
Surface moyenne (m ²)	31	46	66	84	128	65
Loyer au 1/1/2007 en €	444	553	642	813	1 152	675
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	14,2	12,0	9,7	9,7	9,0	10,3
Hausse (%)	2,2	2,0	2,2	2,3	2,2	2,2
Avant 1997						
Effectif	2 780	3 223	6 495	5 022	4 138	21 658
Surface moyenne (m ²)	31	48	67	84	113	72
Loyer au 1/1/2007 en €	453	501	636	785	1 005	697
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	14,6	10,5	9,5	9,4	8,9	9,7
Hausse (%)	2,4	2,5	2,3	2,5	2,6	2,4
Ensemble						
Effectif	37 247	55 578	58 309	36 782	22 139	210 055
Surface moyenne (m ²)	31	46	66	84	117	63
Loyer au 1/1/2007 en €	469	584	723	897	1 253	727
Loyer au m ² au 1/1/2007 en €	15,3	12,8	11,0	10,7	10,7	11,6
Hausse (%)	3,2	2,7	3,2	3,4	2,4	3,0

MISE EN PERSPECTIVE DE LA TENSION DU MARCHE A PARIS

Une illustration de la tension du marché locatif parisien est donnée par le graphique ci-dessous.

Le loyer de marché de chaque année a été actualisé en euros 2006 : on suppose pour cela que tous les emménagés de l'année restent dans leur logement et que leur loyer est indexé sur l'ICC et depuis 2006 sur l'IRL. On obtient ainsi le loyer qu'auraient probablement payé ces locataires en 2006 si aucun n'avait déménagé.

Il est intéressant de comparer pour une année donnée (ici 2006) le loyer actualisé des générations successives d'emménagés et le loyer de marché.

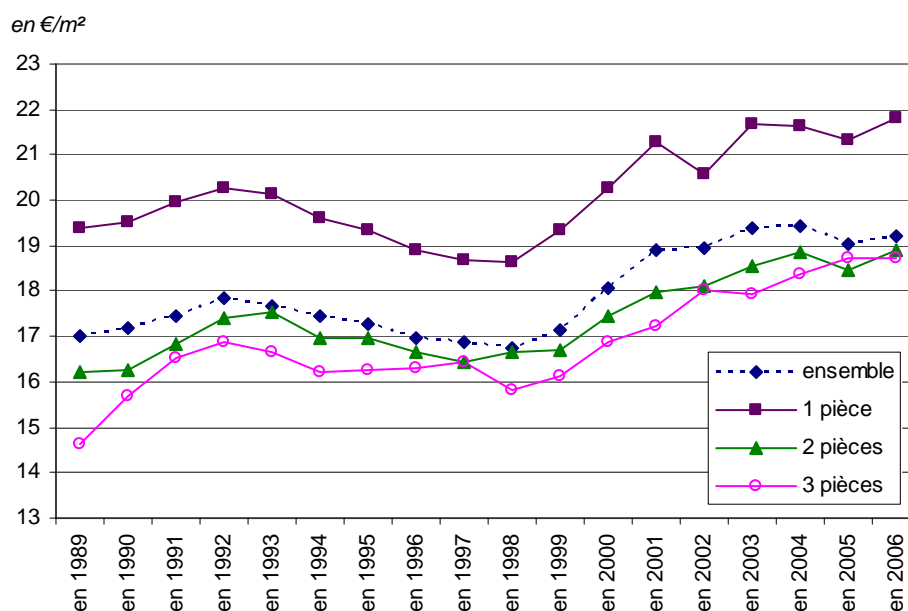
En période de tension et sous réserve d'effets de structure (négligeables sur de larges

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...

2006 poursuit la tendance à la stabilité observée depuis 2001 avec un loyer de marché de l'ensemble des emménagés un peu supérieur à 19 €/m², malgré le léger sursaut enregistré par rapport à 2005, sans revenir aux niveaux observés en 2003 et 2004.

2006 annonce-t-il une nouvelle phase de hausse ou assistera-t-on, comme en 1993-1998, à une période de baisse qui semblait s'amorcer en 2005 depuis le plus haut de 2003-2004, si, comme beaucoup l'affirment, le marché de l'immobilier est cyclique ?

Graphique n° 9 : Loyer en 2006 des générations successives d'emménagés à Paris (n'ayant pas ultérieurement déménagé)



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2006 selon l'ICC ou l'IRL, des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer observé des emménagés de 2006

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année depuis 2001, l'OLAP a effectué début 2007, une enquête sur l'évolution des loyers au cours de l'année précédente, dans le secteur locatif privé libre (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 13 875 enquêtes réalisées représentent un parc total estimé de 400 000 logements à Paris, 380 000 logements en petite couronne et 210 000 en grande couronne, ce qui correspond à un taux de sondage moyen de 1/71^e.

Pour mémoire, jusqu'en 2000, le champ d'observation de l'OLAP se limitait à Paris et 114 communes de 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 près de 18 % 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 2007 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 2006 et au 1^{er} janvier 2007, 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 près d'un million de logements.

Le principe de l'enquête-retour

L'OLAP utilise le même principe d'enquête-retour sur panel depuis vingt 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 2006 a été réutilisé en 2007 en l'actualisant à partir des sources disponibles les plus récentes (RGP, enquête logement, construction neuve, Filocom). 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, à la fois en janvier 2006 et en

janvier 2007. 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. On peut certes 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 en 2006 et repris pour l'enquête-retour en 2007 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 2007.

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 2006, c'est-à-dire que les logements observés comme « sortants » sont supposés remplacés par

d'autres logements de caractéristiques équivalentes³.

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 2007.

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 » supérieurs aux loyers de relocation de logements équivalents, mais dans des proportions variables selon la conjoncture⁴ : cet écart qui était important dans les années 1991-1992, s'est réduit ensuite, avec le tassement des niveaux de loyer des logements, pour augmenter de nouveau sur les années récentes, depuis la reprise de la hausse des loyers.

Les logements devenus vacants au cours de l'année 2006 et encore inoccupés au 1^{er} janvier 2007 (mais à destination locative) font l'objet d'un calcul de leur loyer potentiel au 1^{er} janvier 2007 par analogie avec ceux des logements libérés au cours de la même année mais reloués en 2006.

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.

³ 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).

⁴ 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.

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 2006, 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 a utilisé le logiciel dit « CALMAR » mis 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 exogène⁵.

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 2006, compte tenu des biais possibles dans l'observation particulièrement délicate de ces situations.

En 2001, la mise à disposition des résultats du recensement général de la population de 1999 (RGP99) nous a conduit à actualiser les marges de redressement statistique des enquêtes loyer de l'OLAP. En effet, le recensement de 1999 fournit pour chaque commune les effectifs de logements locatifs non HLM et il est devenu plus précis sur la qualification des logements selon leur secteur (HLM ou non HLM), alors que dans les recensements précédents le secteur locatif non HLM incluait des logements appartenant à des SEM, à la SCIC, etc.

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 1996 et 2002 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.

Le RGP99 nous donne le nombre de ménages emménagés en 1998, et permet donc d'avoir une indication sur une mobilité annuelle. Les

⁵ 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.

résultats de l'enquête logement 2002 ont permis d'actualiser cette variable. FILOCOM (disponible tous les 2 ans) fournit aussi des informations sur le nombre d'emménagements de l'année ainsi que 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 l'Essonne, des Yvelines, de la Seine-et-Marne et du Val d'Oise).

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 77 (on y a effectué 5 225 enquêtes utiles).

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 appartements appartenant aux propriétaires gérant directement et les maisons. La pondération moyenne est de 81 correspondant à 4 676 enquêtes utiles.

En grande couronne, le nombre d'enquêtes effectuées est de 3 974 pour représenter 210 000 logements, soit une pondération moyenne de 53.

Les effectifs de logements locatifs 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.

REMARQUE

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.

CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVOLUTION DES LOYERS EN 2006

Les références de loyers collectées par l'OLAP sont celles des baux d'habitation régis par la **loi n° 462 du 6 juillet 1989**⁶ 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* »⁷ 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 construction⁸.

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 2006, du décret n° 2006-1049⁹ relatif à l'évolution de certains loyers dans l'agglomération de Paris.

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), lequel porte sur l'étalement de la hausse hors du renouvellement du bail,

◇ **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.

AU 1^{er} JANVIER 2006,
L'INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)
REMPLECE L'INDICE DU COUT DE LE
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.

L'impact du remplacement de l'ICC par l'IRL dans l'indexation des baux en cours peut être évalué pour l'année 2006 entre 0,6 et 0,8 point de hausse en moins pour les locataires stables, soit une réduction de 0,4 à 0,6 point de la hausse globale.

Concernant l'utilisation de l'IRL par les bailleurs, elle a été très largement suivie avec toutefois deux comportements déviants aux effets inverses : une faible proportion de bailleurs a continué à utiliser l'ICC et une part encore plus marginale a appliqué rétroactivement l'IRL sur cinq ans, aboutissant à une baisse du loyer.

⁶ Publiée au Journal Officiel du 8 juillet 1989.

⁷ Article 17c de la loi n°1989-462.

⁸ Article 17d de la loi.

⁹ Publié au Journal Officiel du 23 août 2006. Ce décret est remplacé à compter du 29 août 2007 dans des termes identiques par le décret n°2007-1286.