

ÉVOLUTION EN 2014 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

Juillet 2015

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2015, une enquête sur l'évolution en 2014 des loyers du secteur locatif privé (hors loi de 1948) de l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs de cette zone. Les 13 024 enquêtes réalisées décrivent un parc total estimé d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 3 930 enquêtes pour 390 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/99^e,
- 5 734 enquêtes pour 400 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/70^e,
- 3 360 enquêtes pour 230 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/68^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 2015 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 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.

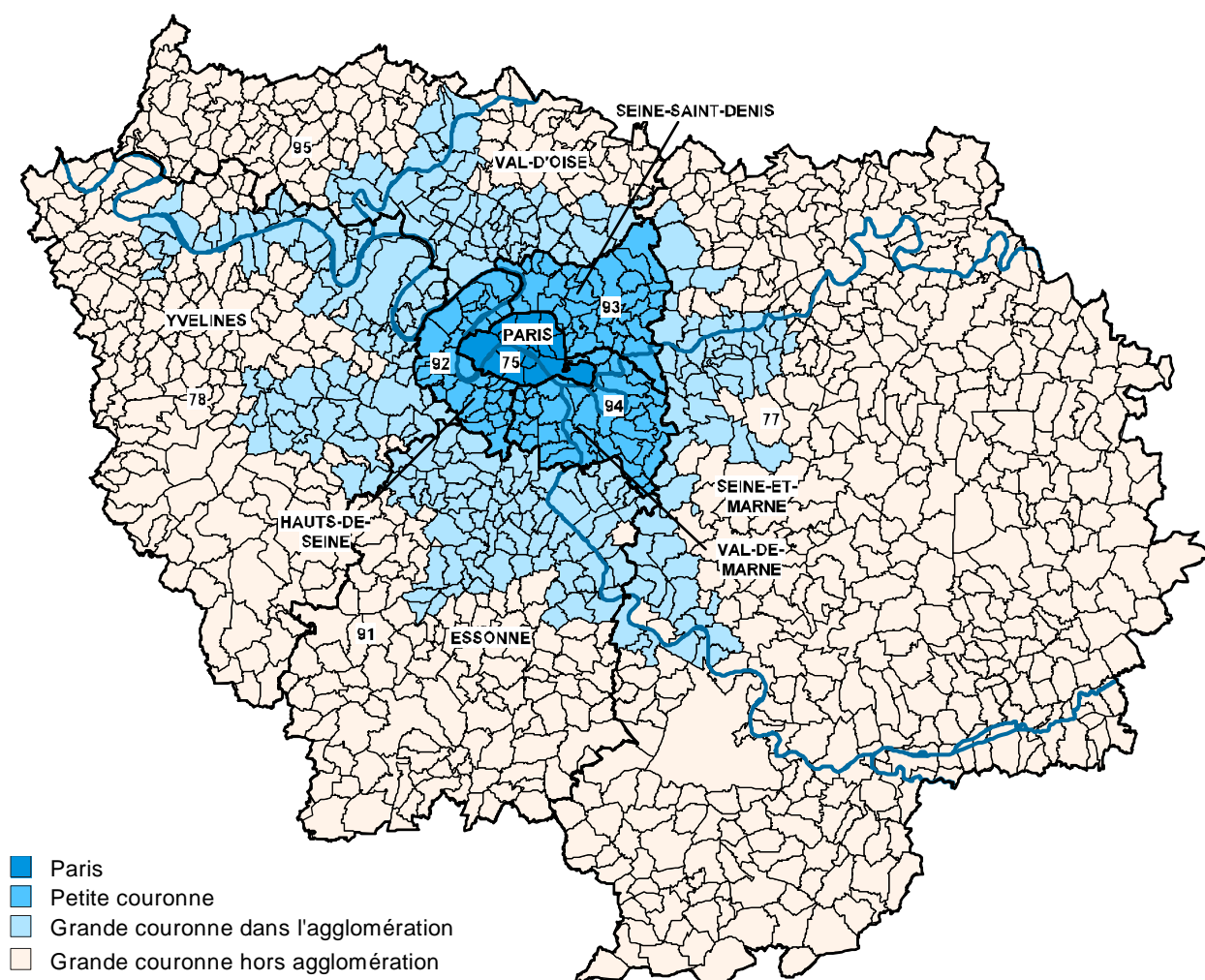
En 2015, l'Olap a maintenu inchangé le nombre de logements de chaque zone et a actualisé les marges avec les données du recensement de 2010 et de Filocom 2013.

Résultats

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)



INTRODUCTION

Pour l'ensemble de l'agglomération parisienne la hausse des loyers est en moyenne de + 0,8 % en 2014.

Au cours de l'année 2014, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 1,0 % à Paris et dans les départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 0,2 % 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 2013 (2,3 %) 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.

La hausse de 2014 reste toutefois supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation¹ sur la même période : + 0 %.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2015 est de 950 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 17,9 €/m².

Tableau n°1. :

L'évolution des loyers du parc privé en 2014 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 1/1/2014				
en €	1115	854	803	942
en €/m ²	22,1	16,4	13,7	17,8
Loyer mensuel moyen au 1/1/2015				
en €	1126	863	805	950
en €/m ²	22,3	16,5	13,7	17,9
Evolution annuelle 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 %
Rappel : Evolution en 2013				
en %	+ 2,7	+ 1,8	+ 2,1	+ 2,3
en €/m ²	+ 0,5	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,4
Variation moyenne de l'IRL* (appliquée en 2013)	+ 1,6 %	+ 1,5 %	+ 1,4 %	+ 1,5 %

* 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 2014 au 1^{er} janvier 2015, le loyer mensuel moyen hors charges passe :

- à Paris, de 22,1 €/m² à 22,3 €/m²,
- en petite couronne, de 16,4 €/m² à 16,5 €/m²,
- en grande couronne, de 13,7 €/m² à 13,7 €/m².

Le niveau de loyer moyen est de :

- 1 126 € par mois pour 50 m² à Paris,
- 863 € pour 52 m² en petite couronne,
- 805 € pour 59 m² en grande couronne.

Contrairement aux années précédentes, la hausse du loyer moyen a été faible et de même ampleur à Paris et en petite couronne (+ 1,0 %) et presque nulle en grande couronne : + 0,2 %.

Une contribution à la hausse plus forte des locataires stables que des locataires mobiles

1. Les locataires stables

En 2014, 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 deux 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 trois et quatre en grande couronne.

L'évolution de ces loyers a été fortement marquée par les variations de l'IRL, dont la progression en 2014 a été en retrait sur les valeurs de 2013 :

- + 0,90 % applicable du 1^{er} au 15 janvier,
- + 0,69 % du 16 janvier au 10 avril,
- + 0,60 % du 11 avril au 10 juillet,
- + 0,57 % du 11 juillet au 14 octobre,
- + 0,47 % 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. Les emménagés de l'année

Le saut de loyer lors d'un emménagement a contribué pour un peu plus du tiers à la hausse globale (35 %) en 2014. Alors que Paris et la petite couronne affichent une hausse proche de 2 %, la grande couronne enregistre une légère baisse à - 0,7 %.

A + 1,3 % en 2014, cette hausse est en net retrait sur celle de 2013 (+ 5,2 %). 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 plusieurs années entre la capitale et les deux couronnes de l'agglomération s'est ainsi fortement atténué en 2014 au profit d'une modération généralisée sur l'ensemble du périmètre d'observation.

La hausse enregistrée à Paris (+ 2,1 %) est ainsi la plus faible depuis 1998 (+ 2,6 %) 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 (+ 2,0 %) depuis 1999 (+ 3,1 %).

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 2014 est la première année depuis 2001 à enregistrer une baisse du loyer des nouveaux emménagés.

Tableau n°2. :

L'évolution des loyers en 2014 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2014						2013 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	20,3	46	23,9	24,4	+ 2,1	0,4	20,0	+ 7,1	+ 1,4
Expiration du bail	16,7	49	21,5	21,6	+ 0,7	0,1	19,9	+ 1,8	+ 0,3
Bail en cours	63,0	52	21,8	21,9	+ 0,7	0,5	60,1	+ 1,6	+ 1,0
Ensemble	100,0	50	22,1	22,3	+ 1,0	1,0	100,0	+ 2,7	+ 2,7
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,8	48	17,8	18,2	+ 2,0	0,4	20,5	+ 3,3	+ 0,7
Expiration du bail	19,2	53	15,8	15,9	+ 0,7	0,1	20,8	+ 1,4	+ 0,3
Bail en cours	61,1	53	16,1	16,3	+ 0,7	0,5	58,7	+ 1,4	+ 0,9
Ensemble	100,0	52	16,4	16,5	+ 1,0	1,0	100,0	+ 1,8	+ 1,8
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,9	58	14,4	14,3	- 0,7	- 0,2	28,0	+ 4,5	+ 1,3
Expiration du bail	15,7	63	12,8	12,9	+ 0,6	0,1	15,8	+ 1,3	+ 0,2
Bail en cours	55,4	58	13,5	13,6	+ 0,5	0,3	56,2	+ 1,1	+ 0,6
Ensemble	100,0	59	13,7	13,7	+ 0,2	0,2	100,0	+ 2,1	+ 2,1
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,0	50	18,6	18,9	+ 1,3	0,3	22,0	+ 5,2	+ 1,1
Expiration du bail	17,4	54	17,0	17,1	+ 0,7	0,1	19,3	+ 1,6	+ 0,3
Bail en cours	60,6	54	17,7	17,8	+ 0,7	0,4	58,7	+ 1,4	+ 0,9
Ensemble	100,0	53	17,8	17,9	+ 0,8	0,8	100,0	+ 2,3	+ 2,3

I - LES EMMENAGEMENTS EN 2014

Environ un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2014, 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 2014 à un niveau bas à 22 % en moyenne dans l'ensemble de l'agglomération (20,3 % à Paris, 19,8 % en petite couronne).

Cette faible mobilité traduit le manque de fluidité du marché locatif dans un contexte économique francilien 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 2014 est de 18,9 €/m² dans l'agglomération parisienne en janvier 2015.

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 2013 et 30 juillet 2014 ont limité la hausse par rapport à l'ancien locataire à l'IRL, dans le second, le niveau des loyers a été fixé librement entre les parties.

Cette moyenne masque des disparités fortes tant géographiques (24,4 €/m² à Paris, 18,2 €/m² en petite couronne, 14,3 €/m² en grande couronne, encore plus fortes à une échelle plus fine) que par taille de logement.

La dégressivité du loyer au m² 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 moins souvent 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. :

Les loyers moyens en janvier 2015 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2015</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	27,1	24,2	22,9	24,0	23,7	24,4
Ensemble des logements	25,9	22,6	21,3	21,1	21,2	22,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	21,6	19,2	17,9	16,9	17,7	18,4
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	21,4	18,3	15,9	17,2	20,8**	18,2
Ensemble des logements	20,5	17,4	15,4	14,8	16,3	16,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	18,2	15,2	13,5	12,4	15,0	14,2
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	19,4	15,2	13,1	12,2	16,8**	14,3
Ensemble des logements	18,6	15,1	12,9	12,0	12,7	13,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	17,0	13,4	11,4	11,3	10,1	11,6
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	23,4	19,6	16,8	15,7	20,8	18,9
Ensemble des logements	22,6	19,0	16,6	15,7	17,5	17,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	19,8	16,5	14,7	13,6	15,1	15,3

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2014

** Faible nombre d'observations

1. Une tension très atténuée en 2014

Les logements remis (ou mis) en location en 2014 ont enregistré des hausses de loyer très en retrait sur celles des années précédentes : + 1,3 % contre + 5,2 % en 2013 et + 5,5 % en 2012. Plus généralement c'est de loin la plus faible hausse enregistrée depuis 2001 : hausses annuelles comprises entre 5 et 10 %.

Contrairement aux années précédentes, le rythme des évolutions est proche à Paris et en petite et négatif en grande couronne.

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

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

La grande couronne enregistre une baisse de 0,7 % contre + 4,5 % en 2013 et 1,8 % en 2012, pour un taux de mobilité de 28,9 %.

Dans un contexte d'amélioration mitigée de l'économie francilienne, la hausse des loyers des emménagés de 2014 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, combinée à des valeurs de l'IRL inférieures à 1 % en 2014.

En effet, alors que les hausses des quatre années 2008 à 2011, soit depuis le début de la crise économique de 2008, se situaient entre 5,7 et 6,4 %, le décrochage des deux dernières années est significatif avec une réduction de la hausse en deux ans de plus de 4 %. On passe de 5,4 % en 2012 à 0,9 % en 2014.

La tension du marché résulte principalement d'une insuffisance persistante de l'offre face à la demande. Les causes en sont à la fois :

- Structurelles avec la poursuite de deux 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.
- 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 2014, certes en légère reprise depuis 2012, n'a pas atteint les hauts niveaux du milieu des années 2000, limitant les libérations de logements de locataires accédant à la propriété et réduisant d'autant la mobilité dans le parc locatif privé.
- Face aux incertitudes liées à l'application de la loi Alur et en particulier aux conditions du futur encadrement des loyers à Paris, certains bailleurs arbitrent en faveur de la vente de leur bien face au haut niveau des prix des logements malgré la légère érosion constatée depuis 2011 (- 3 % en trois ans), ou d'un simple retrait du marché, avec dans de nombreux cas, un transfert vers un autre statut d'occupation.

2. Une progression modérée des loyers de relocation toujours plus élevée à Paris

En 2014, le loyer d'un logement qui a changé de locataire a évolué en moyenne de :

- 2,1 % à Paris (le loyer passe de 23,8 €/m² à 24,3 €/m²),
- 1,2 % en petite couronne (le loyer passe de 18,0 €/m² à 18,3 €/m²),
- -1,5 % en grande couronne (le loyer passe de 14,8 €/m² à 14,6 €/m²).

Le loyer de relocation est supérieur au loyer moyen de 8,6 % à Paris, de 10,3 % en petite couronne et de 6,7 % en grande couronne. Cet écart s'est sensiblement réduit à Paris depuis deux ans : il était en 2011 de 11,2 %.

L'écart entre les loyers de relocation de Paris et de la grande couronne a augmenté sur les dernières années : il est de 66-67 % en 2013 et 2014, pour 60 % en 2011 et 2010 et 54 % début 2004. L'écart avec la petite couronne est plus faible (33 % en 2014) et a peu évolué dans le temps : 33-36 % entre 2004 et 2012.

Tableau n°4. :

Les caractéristiques des relocations à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Relocations									
Surface moyenne (m²)	46	46	48	48	48	49	58	56	59
Loyer du précédent locataire (€/m²)*	23,8	22,6	22,1	18,0	17,1	16,8	14,8	13,8	14,4
Loyer du nouveau locataire (€/m²)**	24,3	24,1	23,9	18,3	17,5	17,6	14,6	14,4	14,6
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m²)	50	50	51	52	53	53	59	59	60
Loyer moyen en début d'année (€/m²)	22,1	21,6	20,9	16,4	15,8	15,5	13,7	13,2	13,0
Loyer moyen en fin d'année (€/m²)	22,3	22,1	21,6	16,5	16,1	15,9	13,7	13,4	13,2
Ecarts (%)									
entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 7,4	+ 4,8	+ 6,0	+ 10,1	+ 8,0	+ 8,3	+ 8,5	+ 4,6	+ 10,5
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 9,7	+ 11,7	+ 14,5	+ 11,4	+ 10,6	+ 13,7	+ 6,9	+ 9,4	+ 12,2
- le loyer moyen en fin d'année	+ 8,6	+ 8,8	+ 10,8	+ 10,3	+ 8,7	+ 10,6	+ 6,7	+ 7,1	+ 10,3

* 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).

Une relocations sur trois avec une hausse supérieure à l'IRL

En 2014, un tiers des relocations se sont effectuées sans travaux importants et avec une augmentation dépassant l'indexation sur l'IRL. Cette situation est 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 en 2014 qu'en 2013 malgré des évolutions trimestrielles moins élevées.

Ce phénomène est particulièrement sensible à Paris et en petite couronne, où la part des bailleurs recourant à ce type de hausse a été divisée par deux en trois ans :

- 35 % à Paris contre 40 % en 2013, 51 % en 2012 et 58 % en 2011,
- 22 % en petite couronne contre 34 % en 2013, 38 % en 2012 et 52 % en 2011.

En grande couronne, la part des logements concernés est, à 32 %, stable depuis plusieurs années.

Ces hausses portent sur des loyers avant relocation souvent inférieurs au niveau moyen des loyers début 2013. Elles atteignent 6,8 % en moyenne pour un loyer d'arrivée généralement supérieur au loyer moyen de la zone.

24 % des logements se sont reloués avec une simple indexation sur l'IRL contre 30 % en 2014.

Les relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, représentent 41 % des relocations, en nette augmentation sur 2013 (24 %). Il est vraisemblable que certains bailleurs n'ont pas appliqué l'indexation annuelle face aux évolutions faibles de l'IRL. 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. Cette part est de 25 % à Paris (12 % en 2013) et de 42 % en petite couronne (29 % en 2013). C'est en grande couronne qu'elle est la plus élevée (61 % contre 34 % en 2013).

Les baisses ont concerné 26 % des relocations contre 19 % en 2013. C'est à Paris qu'elles ont le plus augmenté : 20% contre 7 % en 2013 et elles ont concerné le tiers des relocations de grande couronne. Elles ont été en moyenne de - 7,5 %.

Deux logements sur trois reloués en 2014 avec une hausse au plus égale à l'IRL

La part des logements reloués avec une hausse au plus égale à l'IRL atteint désormais 64% alors qu'elle était proche d'un logement sur deux en 2012 et 2013. Contrairement aux constats des années précédentes, dans tous ces cas (indexation IRL, stabilité ou baisse), les loyers initiaux des relocations de 2014 ne sont plus systématiquement supérieurs au loyer moyen de début 2014 de la même zone.

Tableau n°5. :

Les relocations en 2014 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne, et en grande couronne

	Relocations de l'année 2014					2013 (rappel)		2012 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m²)	Ancien loyer (€/m²)	Nouveau loyer (€/m²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Évolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	19,7	56	25,3	23,4	- 7,6	7,4	- 8,7	8,7
Même loyer	5,0	54	26,1	26,1	0,0	4,5	0,0	4,2
Indexation IRL*	29,2	41	24,4	24,6	+ 0,6	34,6	+ 1,4	23,6
Autre hausse**	34,8	44	22,5	24,1	+ 6,8	40,3	+ 10,8	51,0
Travaux***	11,3	48	21,4	25,1	+ 16,9	13,2	+ 20,6	12,5
Ensemble des relocations	100,0	46	23,8	24,3	+ 2,1	100,0	+ 6,5	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	26,5	52	17,9	17,0	- 5,0	23,8	- 2,9	10,2
Même loyer	15,2	44	17,3	17,3	0,0	4,8	0,0	12,6
Indexation IRL*	30,9	47	19,0	19,1	+ 0,5	33,4	+ 1,1	29,2
Autre hausse**	22,0	46	18,0	19,1	+ 6,4	34,4	+ 7,0	37,9
Travaux***	5,4	52	15,9	19,1	+ 20,5	3,6	+ 18,9	10,1
Ensemble des relocations	100,0	48	18,0	18,3	+ 1,2	100,0	+ 2,4	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	34,0	63	16,2	14,7	- 9,0	27,0	- 9,8	29,6
Même loyer	27,1	54	13,2	13,2	0,0	7,0	0,0	17,6
Indexation IRL*	6,5	58	16,8	16,9	+ 0,3	21,0	+ 1,6	12,5
Autre hausse**	32,4	55	14,1	15,1	+ 7,3	42,7	+ 14,9	33,8
Travaux***	0,0	-	-	-	-	2,3	+ 34,0	6,5
Ensemble des relocations	100,0	58	14,8	14,6	- 1,5	100,0	+ 4,6	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	26,1	57	19,2	17,8	- 7,3	18,9	- 6,5	14,8
Même loyer	14,7	50	16,3	16,3	0,0	5,3	0,0	10,9
Indexation IRL*	23,6	45	21,0	21,1	+ 0,6	30,3	+ 1,3	22,8
Autre hausse**	29,5	48	18,4	19,7	+ 6,8	38,8	+ 10,9	41,5
Travaux***	6,1	49	19,5	23,0	+ 17,9	6,7	+ 21,8	10,0
Ensemble des relocations	100,0	50	19,0	19,1	+ 0,9	100,0	+ 4,7	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.

6 % des relocations se sont conclues après la réalisation de gros travaux dans le logement. Dans cette situation, la hausse du loyer est forte (23 %). Sur les dix dernières années, les hausses par suite de travaux ont représenté entre 4 et 10 % des relocations et ont varié de 19 à 27 %.

Les loyers de relocation selon la taille du logement sont fournis en annexe (tableau 14).

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

Un logement entrant dans le parc locatif privé en 2014 est loué en moyenne :

- 26,3 €/m² à Paris,
- 17,1 €/m² en petite couronne,
- 13,1 €/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 (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 (41 m² contre 46 m²) et sont supérieures de 2 €/m² au loyer moyen des relocations.

En petite couronne comme 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 : 9,9 % 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 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015
PARIS											
Emménagés récents	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4
Dont relocations	18,2	18,6	19,4	20,1	21,3	21,7	22,6	23,2	23,9	24,1	24,3
Dont premières locations	19,0	19,1	18,1	20,7	21,6	23,1	22,8	25,4	23,9	26,1	26,3
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2
Dont relocations	13,7	14,2	14,7	15,2	15,7	16,2	16,7	17,0	17,6	17,5	18,3
Dont premières locations	14,5	14,3	14,2	16,0	16,7	16,9	17,0	18,2	18,6	18,3	17,1
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3
Dont relocations	11,8	12,0	12,5	13,1	13,8	13,4	13,8	14,0	14,6	14,4	14,6
Dont premières locations	11,9	13,0	12,1	13,1	12,1	13,4	12,6	12,0	12,4	14,3	13,1

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)

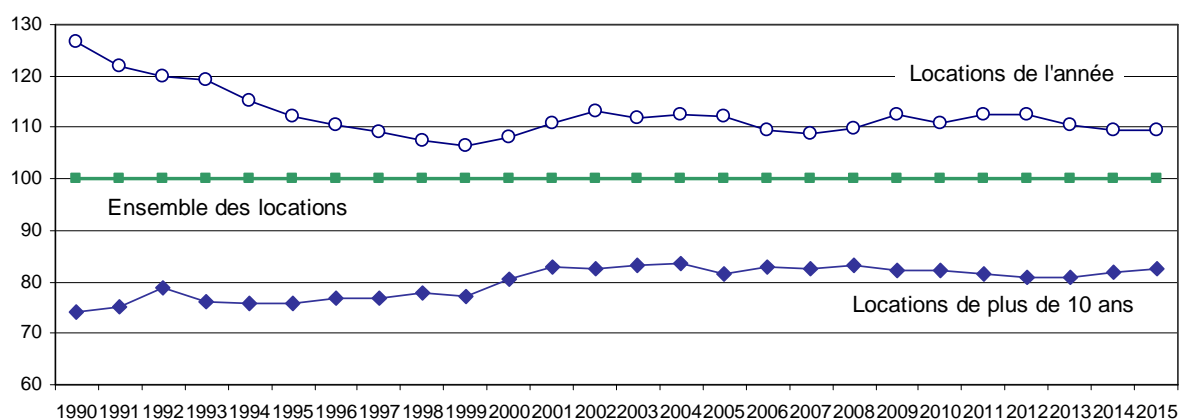
4. La dispersion des loyers

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.

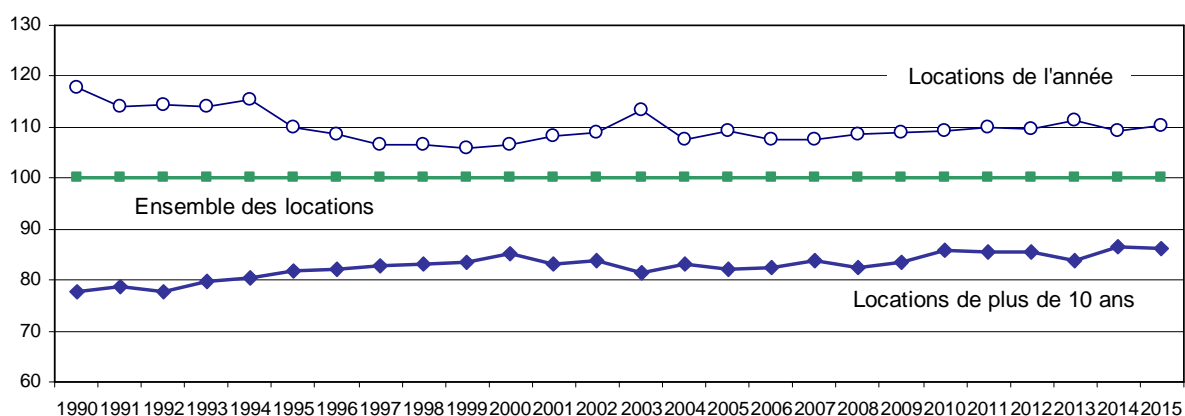
Début 2015 le loyer des nouveaux emménagés est ainsi supérieur respectivement de 9 et 10 % au loyer de l'ensemble des locataires à Paris et en petite couronne et celui des locataires présents depuis plus de 10 ans se situe 18 % en dessous à Paris et 14 % en petite couronne.

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

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2014

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 0,7 %, les loyers des baux en cours contribuent en 2014 à 51 % de la hausse d'ensemble (0,4 points sur 0,8). Cette contribution correspond à 0,1 €/m² en moyenne. Elle est en retrait sur celle de 2013 (0,2 €/m² en moyenne), en raison des valeurs moins élevées de l'IRL en 2014 qu'en 2013, les baux en cours étant massivement indexés sur l'indice légal, mais contribue plus à la hausse d'ensemble (38 % en 2013) 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 (55 %), où la mobilité est importante, qu'à Paris (63 %) ou en petite couronne (61 %).

Tableau n°7. :

L'évolution en 2014 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 (%)	2,5	16,9	72,4	8,2	100,0
Surface moyenne (m ²)	73	47	52	57	52
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	16,8	22,1	22,1	20,3	21,8
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	17,4	22,0	22,3	20,8	21,9
Evolution (%)	+ 3,6	- 0,4	+ 0,6	+ 2,4	+ 0,7
Rappel : effectif en 2013 (%)	3,4	12,6	77,8	6,2	100,0
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	1,0	31,5	54,1	13,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	68	52	54	54	53
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	15,2	15,9	16,4	15,6	16,1
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	15,8	15,9	16,5	16,0	16,3
Evolution (%)	+ 3,8	- 0,2	+ 0,7	+ 3,1	+ 0,7
Rappel : effectif en 2013 (%)	1,0	25,6	62,1	11,3	100,0
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	***	51,4	29,8	18,8	100,0
Surface moyenne (m ²)	-	57	59	59	58
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	-	13,3	14,3	13,1	13,5
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	-	13,2	14,4	13,4	13,6
Evolution (%)	-	- 0,2	+ 0,5	+ 2,5	+ 0,5
Rappel : effectif en 2013 (%)	-	39,8	49,6	10,6	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	1,4	29,8	56,4	12,4	100,0
Surface moyenne (m ²)	71	53	53	56	54
Loyer au 1/1/2014 (€/m ²)	16,4	16,1	19,0	16,0	17,7
Loyer au 1/1/2015 (€/m ²)	17,0	16,1	19,1	16,4	17,8
Evolution (%)	+ 3,6	- 0,3	+ 0,6	+ 2,7	+ 0,7
Rappel : effectif en 2013 (%)	1,7	23,6	65,5	9,2	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 »

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

Les loyers qui, en cours de bail en 2014, ont connu une révision indexée sur l'IRL, ont augmenté globalement de 0,6 % à Paris, 0,7 % en petite couronne et 0,5 % en grande couronne.

La simple indexation sur l'IRL a été retenue par 56 % des bailleurs en 2014, proportion inférieure à celles de 2013 (66 %) et de 2012 (71 %), une partie de plus en plus importante des bailleurs renonçant à pratiquer une hausse, voire baissant le loyer : 30 % en 2014 contre 24 % en 2013 et 17 % 2012.

La part des baux en cours ayant connu au plus une simple indexation sur l'IRL (baisse, stabilité, indexation IRL) est stable par rapport à 2013.

2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour près d'un bail en cours sur sept

Les augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements selon l'article 17c concernent 1,4 % des baux en cours (2,5 % à Paris et 1,0 % 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 3,6 % à Paris et de 3,8 % en petite couronne pour des baux renouvelés avant 2014.

- Les augmentations de loyer qui n'ont pu être rattachées à un cadre réglementaire concernent 12 % des baux en cours en 2014 mais 17 % des baux des bailleurs particuliers gérant directement. Ces autres hausses correspondent dans bon nombre de cas à des rattrapages d'IRL après une, voire plusieurs années sans augmentation, pratique courante chez ces bailleurs puisque 44 % d'entre eux n'ont pas appliqué d'augmentation du loyer en 2014 pour les baux en cours.

Il faut en effet encore cette année chercher dans le comportement des bailleurs particuliers gérant directement leur(s) logement(s) la raison des autres évolutions. Ainsi, en 2014, alors que l'indexation sur l'IRL a été appliquée par les professionnels (investisseurs institutionnels et administrateurs de biens) pour plus de 80 % des baux en cours, seuls 32 % des particuliers gérant directement s'y sont conformés.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2014

En 2013, 177900 baux (65 200 à Paris, 76 600 en petite couronne et 36 100 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).

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail est en moyenne de + 0,7 % dans l'agglomération parisienne, proche de la variation moyenne de l'IRL. Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers est de 14 % en 2014.

Le loyer moyen est passé :

- de 21,5 €/m² avant expiration début 2014 à 21,6 €/m² après expiration fin 2014 à Paris,
- de 15,8 €/m² à 15,9 €/m² en petite couronne,
- de 12,8 €/m² à 12,9 €/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					
2009	3,6	13,2	66,0	17,2	100,0
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
PETITE COURONNE					
2009	1,1	14,3	72,4	12,2	100,0
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
GRANDE COURONNE					
2009	0,6	25,0	69,7	4,7	100,0
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
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2009	2,1	15,7	69,2	13,0	100,0
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

1. 85 % des baux sont reconduits avec au plus une simple indexation du loyer

En 2014, ce sont 72 % des baux à Paris (77 % en 2013), 55 % en petite couronne (64 % en 2013) et 28 % (53 % en 2013) en grande couronne qui ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL. Cette moindre application de l'IRL est compensée, dans les mêmes proportions, par l'augmentation de la part des loyers inchangés voire en baisse.

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 2014 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 (m²)	53	47	50	48	49
Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	17,7	20,5	21,9	20,5	21,5
Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	18,4	20,5	22,1	21,0	21,6
Evolution (%)	+ 4,1	- 0,1	+ 0,7	+ 2,3	+ 0,7
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	44	57	51	54	53
Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	16,4	15,2	16,4	15,0	15,8
Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	17,1	15,2	16,5	15,4	15,9
Evolution (%)	+ 4,0	- 0,2	+ 0,7	+ 2,3	+ 0,7
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	-	63	66	61	63
Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	-	12,4	13,6	12,7	12,8
Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	-	12,3	13,6	13,1	12,9
Evolution (%)	-	- 0,4	+ 0,6	+ 3,0	+ 0,6
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m²)	50	57	52	55	54
Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	17,4	15,1	18,6	15,3	17,0
Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	18,1	15,1	18,7	15,7	17,1
Evolution (%)	+ 4,1	- 0,2	+ 0,7	+ 2,5	+ 0,7

* 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

2. Des renouvellements selon l'article 17c toujours plus fréquents à Paris

Cette procédure a été utilisée en 2014 dans 0,7 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle est plus fréquente à Paris : 1,3 % 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
1997	4 400	7	4 700	7
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

(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 2014 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 2011 d'une proposition de hausse étalée sur six ans.

Ce sont ainsi 1 250 baux qui ont été renouvelés selon l'article 17c en 2014, pour un total de 9 810 logements faisant l'objet d'une augmentation établie selon les dispositions de l'article 17c (baux en cours et expirations en 2014).

Ce sont toujours les bailleurs institutionnels qui utilisent le plus volontiers cette procédure, dans 2,6 % 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 0,7 et 1,8 % des cas.

Le loyer d'objectif adopté à l'occasion des renouvellements de 2014 s'inscrit en progression de 21,7 % par rapport au loyer pratiqué avant l'expiration : 19,8 % à Paris et 20,1 % en petite couronne. Les hausses adoptées sont supérieures à celles adoptées lors des renouvellements de 2012 et 2013 (+ 18,0 %) mais inférieures à celles d'avant 2012 (+ 24,6 %) et dont le locataire était encore présent au 1^{er} janvier 2015.

Pour les renouvellements conclus en 2014, le loyer adopté à terme est à Paris de 20,8 €/m² quand le loyer moyen début 2014 de la zone est de 22,1 €/m². En petite couronne, le loyer adopté à terme est de 19,7 €/m², pour un loyer moyen début 2014 de 16,4 €/m². Ce dernier résultat est à prendre avec précaution en raison du faible nombre d'informations sur lequel il repose.

Le rattrapage se traduit, compte tenu de la procédure d'étalement, par une hausse de loyer pour la première année de son application de 4,1 % en 2014 à Paris et de 4,0 % en petite couronne.

Tableau n°11. :

L'évolution des loyers renouvelés selon l'article 17c suivant les générations d'expiration de baux à Paris, en petite couronne et en grande couronne (locataires présents au 1^{er} janvier 2015)

	Ensemble des " tranches de hausse "	Renouvellements d'avant 2012	Renouvellements de 2012-2013	Renouvellements de 2014
PARIS				
Pourcentage	100,0	46,1	41,5	12,4
Surface moyenne (m²)	70	74	71	53
Loyer ancien* (€/m²)	15,3	14,1	16,2	17,4
Loyer adopté** (€/m²)	17,9	16,6	18,8	20,8
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,2	+ 17,4	+ 16,4	+ 19,8
Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	16,9	16,6	17,1	17,7
Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	17,5	17,1	17,8	18,4
Évolution en 2014 (%)	+ 3,7	+ 3,2	+ 4,1	+ 4,1
PETITE COURONNE				
Pourcentage	100,0	36,2	49,9	13,8
Surface moyenne (m²)	64	78	60	44
Loyer ancien* (€/m²)	13,7	13,1	13,6	16,4
Loyer adopté** (€/m²)	16,4	15,8	16,3	19,7
Hausse adoptée*** (%)	+ 20,0	+ 20,4	+ 19,6	+ 20,1
Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	15,3	15,9	14,6	16,4
Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	15,9	16,5	15,2	17,1
Évolution en 2014 (%)	+ 3,8	+ 3,4	+ 4,1	+ 4,0
GRANDE COURONNE				
Pourcentage	-	-	-	-
Surface moyenne (m²)	-	-	-	-
Loyer ancien* (€/m²)	-	-	-	-
Loyer adopté** (€/m²)	-	-	-	-
Hausse adoptée*** (%)	-	-	-	-
Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	-	-	-	-
Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	-	-	-	-
Évolution en 2014 (%)	-	-	-	-
AGGLOMERATION PARISIENNE				
Pourcentage	100,0	43,4	43,8	12,8
Surface moyenne (m²)	69	75	68	50
Loyer ancien* (€/m²)	14,9	13,9	15,5	17,1
Loyer adopté** (€/m²)	17,5	16,4	18,1	20,5
Hausse adoptée*** (%)	+ 17,9	+ 24,6	+ 18,0	+ 21,7
Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	16,5	16,4	16,4	17,4
Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	17,1	17,0	17,0	18,1
Évolution en 2014 (%)	+ 3,7	+ 3,2	+ 4,1	+ 4,1

* Loyer ancien : loyer payé par le locataire en place, avant la proposition de renouvellement avec hausse faite par le propriétaire au moment de l'expiration du bail.

** Loyer adopté : niveau du loyer de renouvellement retenu par les parties, qui sera atteint au terme d'un étalement de 3 ou 6 ans, en application de l'article 21 de la loi Méhaignerie ou de l'article 17c de la loi Mermaz-Malandain.

*** Hausse adoptée : écart entre le loyer adopté et le loyer ancien. Cette hausse est étalée sur trois ans si elle est inférieure à 10 % du loyer ancien, ou sur six ans si elle est supérieure à 10 % du loyer ancien.

NS = non significatif en raison de la faiblesse de l'échantillon

3. Près d'un renouvellement sur sept avec une hausse sans cadre légal

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 14 % en 2014, avec des variations selon la zone (9 % à Paris, 16 % en petite couronne et 22 % en grande couronne).

Ces renouvellements " empiriques " sont plus fréquemment pratiqués par les propriétaires particuliers gérant eux-mêmes leur bien, dans 20 % des cas, et restent très minoritaires chez les administrateurs de biens et les bailleurs institutionnels (environ 8 %). 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 atteint 2,5 % en 2014 :

- 2,3 % en moyenne à Paris,
- 2,3 % en petite couronne,
- 3,0 % en grande couronne.

CONCLUSION

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2014 est, à 0,8 %, 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 décrets annuels de limitation de la hausse des loyers en cas de relocation pris depuis août 2012.

Au cours de l'année 2014, les loyers du secteur locatif privé ont progressé en moyenne de 1,0 % à Paris et en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et de 0,2 % 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 0,8 % contre 2,3 % en 2013. A titre de comparaison, l'indice des prix à la consommation a progressé respectivement de 0 % et 0,6 % pour les mêmes années.

Principale composante de la hausse, celle du loyer des locataires stables est en retrait par rapport à 2013 en raison des variations de l'indice légal massivement utilisé pour la révision de ces baux. Ce dernier a en effet connu en 2014 une hausse moyenne limitée à 0,6 % contre 1,5 % en 2013. L'évolution du loyer des locataires stables est ainsi passée de 1,5 % en 2013 à 0,7 % en 2014. Parallèlement, les hausses pratiquées lors des emménagements sont en net retrait sur celles de 2013.

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, a concerné 1,0 % des locataires stables en 2014 et moins de 10 000 logements.

En 2014

La hausse globale des loyers résulte pour 65 % de celle des logements n'ayant pas changé de locataire et pour 35 % 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 2013, entre 0,47 % et 0,90 % selon le trimestre. Cela s'est traduit par une hausse de 0,7 %, soit 6 € en plus mensuellement en moyenne, pour les locataires stables. A titre de comparaison le loyer mensuel moyen avait augmenté de 14 € en 2013.

- **Emménagements de l'année**

Le taux de mobilité est resté à un niveau faible en 2014, signe de la morosité de la situation économique régionale 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 très inférieur à celui des années précédentes (+ 1,3 %). Le loyer moyen des nouveaux emménagés s'est établi à 18,9 €/m² dans l'agglomération soit 0,2 €/m² de plus qu'en 2013. Par rapport au loyer du locataire précédent, les évolutions ont été de 2,1 % dans la capitale, 2,0 % en petite couronne et - 0,7 % en grande couronne.

Pour 2015

La mise en œuvre de l'encadrement des loyers, entré en vigueur à Paris au 1^{er} août 2015, va contribuer à baisser le loyer d'environ une relocation sur cinq signée entre août et décembre, selon les estimations de l'Olap. 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, et qui continuera à avoir un effet modérateur sur les loyers de relocation dans l'ensemble de l'agglomération, même si, encore en 2015, 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 lent rétablissement de l'économie française, avec une croissance encore faible en 2015 sans effet sur le chômage au premier semestre, l'économie francilienne reste morose malgré la poursuite de la légère progression de l'emploi francilien.

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 en attendant la montée en puissance du dispositif Duflot.

Par ailleurs, les incertitudes sur les conditions de l'encadrement des loyers à Paris ont favorisé un certain attentisme des investisseurs depuis 2014.

C'est donc une offre locative insuffisante qui sera encore proposée en 2015.

- ***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 0,08 et 0,37 % pour les trois premiers trimestres. Ainsi, la hausse subie par les locataires stables en 2015 devrait être, en moyenne à peine supérieure à 0 %.

Par ailleurs, l'application du décret de juillet 2014, 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.

ANNEXES

Tableau n°12. :

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

	Janvier 2003	Janvier 2004	Janvier 2005	Janvier 2006	Janvier 2007	Janvier 2008	Janvier 2009	Janvier 2010	Janvier 2011	Janvier 2012	Janvier 2013	Janvier 2014	Janvier 2015
PARIS													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	16,8	17,6	18,2	18,6	19,2	20,2	21,4	21,8	22,6	23,4	23,9	24,2	24,4
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	15,0	15,6	16,3	17,0	17,7	18,4	19,0	19,7	20,1	20,8	21,6	22,1	22,3
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	12,5	13,0	13,3	14,1	14,6	15,3	15,8	16,2	16,4	16,8	17,5	18,1	18,4
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 11,9	+ 12,5	+ 12,2	+ 9,5	+ 8,8	+ 9,5	+ 12,4	+ 10,7	+ 12,4	+ 12,3	+ 10,7	+ 9,3	+ 9,2
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 34,5	+ 34,8	+ 37,3	+ 32,3	+ 31,9	+ 31,6	+ 35,3	+ 34,5	+ 37,7	+ 39,0	+ 36,9	+ 33,8	+ 32,9
PETITE COURONNE⁽¹⁾													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	13,3	13,1	13,8	14,2	14,7	15,3	15,8	16,3	16,7	17,2	17,7	17,6	18,2
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	11,7	12,2	12,6	13,2	13,6	14,1	14,5	14,9	15,2	15,7	15,9	16,1	16,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	9,5	10,1	10,4	10,9	11,4	11,6	12,3	12,8	13,0	13,4	13,3	13,9	14,2
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 13,2	+ 7,6	+ 9,2	+ 7,3	+ 7,6	+ 8,8	+ 9,0	+ 9,0	+ 10,1	+ 9,3	+ 11,1	+ 9,3	+ 9,9
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 39,0	+ 29,5	+ 33,1	+ 29,9	+ 28,2	+ 31,9	+ 28,8	+ 27,2	+ 28,4	+ 27,7	+ 32,6	+ 26,7	+ 28,3
GRANDE COURONNE													
Emménagés récents * : loyer en €/m ²	10,8	11,0	11,8	12,1	12,5	13,1	13,6	13,4	13,8	13,8	14,3	14,4	14,3
Ensemble des logements : loyer en €/m ²	9,8	10,2	10,7	11,3	11,6	12,2	12,4	12,7	12,8	12,9	13,2	13,4	13,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m ²	7,9	8,3	8,7	9,1	9,7	10,2	10,0	10,6	10,6	10,8	10,9	11,3	11,6
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 11,1	+ 7,5	+ 9,8	+ 7,8	+ 7,7	+ 7,6	+ 9,8	+ 5,8	+ 7,6	+ 7,2	+ 7,3	+ 7,0	+ 4,8
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 36,9	+ 33,0	+ 34,9	+ 33,0	+ 29,0	+ 28,5	+ 36,0	+ 26,5	+ 30,0	+ 27,9	+ 30,9	+ 27,7	+ 23,5

(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°13. :

Les facteurs d'évolution des loyers en 2014, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2014						2013 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2014 (€/m²)	Loyer au 1/1/2015 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	20,3	46	23,9	24,4	+ 2,1	0,4	20,0	+ 7,1	1,4
Hausse article 17c*	1,8	70	16,9	17,5	+ 3,7	0,1	2,6	+ 4,2	0,1
Indexation selon IRL	57,7	52	22,1	22,2	+ 0,7	0,4	62,2	+ 1,6	1,0
Autre hausse	6,6	55	20,3	20,8	+ 2,4	0,1	5,7	+ 3,5	0,2
Sans évolution	12,7	45	21,8	21,8	0,0	0,0	9,2	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,9	74	21,6	20,9	- 3,0	- 0,0	0,3	- 2,5	- 0,0
Ensemble	100,0	50	22,1	22,3	+ 1,0	1,0	100,0	+ 2,7	2,7
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,8	48	17,8	18,2	+ 2,0	0,4	20,5	+ 3,3	0,7
Hausse article 17c*	0,7	64	15,3	15,9	+ 3,8	0,1	0,7	+ 4,7	0,0
Indexation selon IRL	43,6	53	16,4	16,5	+ 0,7	0,3	49,7	+ 1,5	0,8
Autre hausse	11,2	54	15,4	15,9	+ 2,9	0,3	9,5	+ 4,2	0,4
Sans évolution	20,7	52	16,1	16,1	0,0	0,0	16,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	4,0	55	14,1	13,9	- 1,4	- 0,1	3,0	- 2,0	- 0,1
Ensemble	100,0	52	16,4	16,5	+ 1,0	1,0	100,0	+ 1,8	1,8
GRANDE COURONNE									
Emménagement	28,9	58	14,4	14,3	- 0,7	- 0,2	28,1	+ 4,5	1,3
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	20,8	61	14,1	14,2	+ 0,5	0,1	36,3	+ 1,4	0,5
Autre hausse	13,9	59	13,0	13,3	+ 2,6	0,4	7,8	+ 4,3	0,3
Sans évolution	32,1	58	13,1	13,1	0,0	0,0	27,6	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	4,3	60	12,8	12,5	- 2,4	- 0,1	0,2	- 9,8	- 0,0
Ensemble	100,0	59	13,7	13,7	+ 0,2	0,2	100,0	+ 2,1	2,1
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	22,0	50	18,6	18,9	+ 1,3	0,3	22,0	+ 5,2	1,1
Hausse article 17c*	1,0	69	16,5	17,1	+ 3,7	0,1	1,3	+ 4,3	0,1
Indexation selon IRL	43,9	53	18,9	19,0	+ 0,6	0,3	51,4	+ 1,5	0,8
Autre hausse	10,0	56	15,8	16,2	+ 2,6	0,2	7,8	+ 4,0	0,3
Sans évolution	20,2	53	16,1	16,1	0,0	0,0	16,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	2,9	59	14,8	14,5	- 2,0	- 0,1	1,3	- 2,4	- 0,0
Ensemble	100,0	53	17,8	17,9	+ 0,8	0,8	100,0	+ 2,3	2,3

* 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 2014 et encore en cours, ou renouvellement conclus en 2014.

NS = non significatif

Tableau n°14. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2015</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m²	26	41	63	88	148	46
Loyer au m²	27,1	23,9	22,9	24,0	23,7	24,3
Evolution (en %)*	+ 4,0	+ 1,9	+ 1,5	+ 5,4	- 1,3	+ 2,1
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	28	42	60	87	118	48
Loyer au m²	21,4	18,3	16,0	17,3	21,1	18,3
Evolution (en %)*	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,6	- 0,1	+ 3,1	+ 1,2
GRANDE COURONNE					**	
Surface moyenne	28	45	64	90	124	58
Loyer au m²	19,4	15,4	13,6	12,0	17,3	14,6
Evolution (en %)*	- 0,2	0,0	- 1,1	- 3,6	- 3,5	- 1,5
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	42	62	88	132	50
Loyer au m²	23,4	19,5	17,4	16,0	21,1	19,1
Evolution (en %)*	+ 2,3	+ 1,3	+ 0,8	0,0	- 1,0	+ 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 d'un faible nombre d'observations

Tableau n°15. :

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

<i>Loyer en €/m² au 1/1/2015</i>	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Surface moyenne en m²	26	41	63	87	147	46
Loyer au m²	27,1	24,2	22,9	24,0	23,7	24,4
Evolution (en %)*	+ 3,5	+ 1,9	+ 1,7	+ 5,7	- 1,2	+ 2,1
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	28	42	61	86	117	48
Loyer au m²	21,4	18,3	15,9	17,2	20,8	18,2
Evolution (en %)*	+ 2,1	+ 2,2	+ 2,0	+ 0,5	+ 4,2	+ 2,0
GRANDE COURONNE					**	
Surface moyenne	28	45	64	88	124	58
Loyer au m²	19,4	15,2	13,1	12,2	16,8	14,3
Evolution (en %)*	+ 0,3	+ 0,6	- 0,1	- 2,3	- 3,3	- 0,7
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	43	63	87	132	50
Loyer au m²	23,4	19,6	16,8	15,7	20,8	18,9
Evolution (en %)*	+ 2,5	+ 1,7	+ 1,2	+ 0,6	- 0,6	+ 1,3

* 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 d'un faible nombre d'observations