

# conclusion

9

## Brève sur la période 2000-2009

### Paris et sa proche banlieue

**A** partir de 2000 <sup>(1)</sup>, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, un mouvement accéléré de hausse d'ensemble des loyers s'est amorcé pour culminer en 2002. Il est consécutif à une amplification de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations et à une progression affirmée de l'indice légal sur la base duquel une majorité des loyers est actualisée.

En 2003, une rupture s'engage à Paris et dans sa proche banlieue, suite à un repli de la hausse moyenne des loyers de relocation. En province, en revanche, l'accélération de cette hausse se consolide.

Cette tendance s'accompagne d'une érosion de l'indice légal. Ainsi, la hausse d'ensemble des loyers à Paris et dans sa proche banlieue marque un repli ; en province, elle se stabilise.

Depuis, l'évolution de la hausse globale des loyers diffère entre Paris, sa proche banlieue et la province.

Aussi, pour la période 2004 – 2006, à Paris et dans sa proche banlieue, les variations de la hausse d'ensemble des loyers du parc privé, résultent uniquement du mouvement d'accélération ou décélération de l'indice usuel (+2.7% en 2006, +3.7% en 2005, +3.2% en 2004, +2.4% en 2003) sur la base duquel une part prépondérante de loyers est révisée.

Ce mouvement s'accompagne d'une érosion <sup>(2)</sup> progressive de la hausse moyenne des loyers de relocation engagée en 2003 ; cette dernière est restée cependant à un niveau soutenu en portant sur un niveau de mobilité des locataires quasi stationnaire.

En 2007, la hausse globale des loyers marque une faible progression. Ce mouvement est consécutif notamment à une nouvelle accélération de la hausse des loyers de relocation, particulièrement à Paris, et à la marge, au léger redressement de l'indice légal de révision des loyers.

En 2008, la hausse globale accuse un retrait suite à la baisse de l'indice de référence des loyers (IRL). Ce mouvement est atténué par un niveau stationnaire mais toutefois toujours soutenu de la hausse des loyers de relocation, particulièrement à Paris.

En 2009, la hausse globale s'avère stable. En effet, le rythme disparate des variations trimestrielles de l'IRL a conduit à une indexation d'une majorité de loyer légèrement supérieure à celle constatée en 2008 qui a été associée à un repli de la hausse de loyers lors de relocation notamment à Paris dont le niveau reste toujours soutenu.

**En province** Par contre, en province, de 2004 à 2005, sous l'influence des fluctuations de l'indice légal, mais dans des proportions moindre qu'à Paris et sa proche banlieue, la hausse d'ensemble des loyers du secteur privé a poursuivi sa progression amorcée en 2002. Cette tendance a été induite par une croissance consolidée de la hausse moyenne des loyers de relocation. Cependant, ces hausses restent toujours d'un niveau plus tempéré qu'à Paris.

En 2006, la hausse moyenne des loyers est en repli sous l'effet conjugué d'une réduction de l'indice légal sur lequel une majorité de loyers est révisée et surtout d'un ralentissement de la hausse moyenne des loyers de relocation.

En 2007, l'effritement de la hausse globale des loyers est essentiellement induit par le recul de la hausse des loyers de relocation amorcé en 2006. Cette tendance est toutefois atténuée par l'effet de progression de l'indice légal.

En 2008, le repli de la hausse globale des loyers persiste. Il relève essentiellement de la contraction de l'indice légal de révision des loyers, la hausse moyenne des loyers de relocation restant stable.

En 2009, la hausse globale des loyers marque une pause. Le processus de cette tendance est identique à celui observé à Paris et dans sa proche banlieue.

(1) La décélération de la hausse des loyers, engagée depuis 1992, avait fait place en 1997 et 1998 à une reprise de la hausse globale des loyers ; en 1999, la décennie s'est achevée sur un nouveau ralentissement de cette hausse. En 2000, une reprise de la hausse globale qui s'est consolidée en 2001 et 2002. Elle résultait principalement de la forte évolution de l'ICC (+3.6% en 2002, +2.5% en 2001, +1.1% en 2000 contre 0.3% en 1999) sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée et du niveau élevé de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations.

(2) Paris : +10.9% en 2005., +8.6% en 2004, +7.9% en 2005, +6.6% en 2006. En Proche banlieue parisienne : +7.6% en 2003, +7.1% en 2004, +5.1% en 2005, +4.5% en 2006.

**Pour 2010, les grandes tendances de l'évolution des loyers en province et dans l'agglomération parisienne sont caractérisées par :**

- **Une hausse globale des loyers à Paris, dans sa proche banlieue et en province en repli.**  
**Cette hausse est de +2.2% (1) à Paris, de +1.6% (2) dans sa proche banlieue. En province, elle est de +0.9% (3)**

L'évolution constatée résulte notamment des très faibles variations de l'IRL sur la base duquel une majorité des loyers est actualisée, associée à une hausse des loyers de relocation, d'un niveau restant toujours élevé, voir plus forte à Paris au regard de 2009.

- **Une hausse d'ensemble des loyers contrairement aux années passées plus faible que celle de l'indice des prix à la consommation (+1.7%), à l'exception de Paris.**

De 1985 et jusqu'à 2009 inclus, exceptées les années 1995, 1996 et 1999, la hausse d'ensemble des loyers du secteur locatif privé a été supérieure chaque année à l'indice des prix à la consommation.

- **Un maintien de l'écart de loyer entre Paris, sa proche banlieue et la province.**

**Le niveau des loyers au m<sup>2</sup> demeure deux fois plus élevé à Paris et sa proche banlieue qu'en province.**

Le loyer moyen mensuel pratiqué pour l'ensemble du parc locatif privé est de *20.1 €/m<sup>2</sup> à Paris, 15.2€/m<sup>2</sup> en proche banlieue et 8.9€/m<sup>2</sup> en province.*

Le loyer moyen mensuel fixé après une relocation est de *22.6 €/m<sup>2</sup> à Paris, 16.7 €/m<sup>2</sup> en proche banlieue et 9.7 €/m<sup>2</sup> en province.*

*Par ailleurs, le niveau moyen des loyers pratiqué en grande banlieue de l'agglomération parisienne, comparé à celui de la province, révèle également une tension particulière sur le marché locatif. L'écart moyen de loyer est globalement de l'ordre d'un tiers.*

- **Une hausse moyenne des loyers de relocation de +8.3% à Paris (4), +4.2% dans sa proche banlieue (5) et de +1.9% en province (6).**

**Elle s'avère toujours élevée et nettement supérieure à l'indice des prix à la consommation, tout particulièrement à Paris et en proche banlieue. Cette hausse porte sur 21% des loyers du parc privé à Paris et dans sa proche banlieue, 29% en province.**

*A Paris, elle tend à se redresser (+7.5% en 2009). Dans sa proche banlieue, cette hausse fléchit (+5.2% en 2009).*

En 2010, les valeurs très faibles voire négatives des variations trimestrielles applicables de l'IRL ont conduit, lors de relocation, à réduire ce mode de majoration des loyers.

**Ainsi, à Paris,** ce contexte a impulsé une pratique d'augmentations supérieures à l'IRL (*59% de l'effectif des logements reloués contre 50% en 2009*) avec une hausse moyenne appliquée toujours élevée mais en recul (*+10.4% contre 12.5% en 2009*).

**En proche banlieue,** en revanche, une pratique de reconduction des loyers à leur niveau initial ou de baisse a été davantage privilégiée. Cette tendance a contribué au repli de la hausse moyenne des loyers de relocation.

**En province, la décélération de la hausse moyenne des loyers de relocations engagée depuis 2006, se renforce** (*+1.9% contre +4.8% en 2006 et 6.6 en 2005*). De fait, la pratique de maintien des loyers à leur niveau initial ou de baisse déjà plus fréquente que dans l'agglomération parisienne a nettement progressé (*39% de l'effectif des logements reloués contre 32% en 2009*). Elle a été plus souvent usitée que le recours à des augmentations supérieures à l'IRL (*37% de l'effectif des logements reloués*). Ainsi, la hausse moyenne des loyers lors de la relocation a continué de se réduire.

Le clivage des pratiques des bailleurs selon la localisation conforte le niveau différencié de la hausse des loyers de relocation entre Paris, sa proche banlieue et la province.

(1) +3.3% en 2009, +3.5% en 2008, +4.3% en 2007, +3.5% en 2006, +5.1% en 2005, +4.4% en 2004.

(2) +2.9% en 2009, +2.8% en 2008, +3.6% en 2007, +2.9% en 2006, +4.4% en 2005, +3.9% en 2004.

(3) +2.0% en 2009, +2.1% en 2008, +2.8% en 2007, +3.0% en 2006, +4.6% en 2005, +3.8% en 2004.

(4) A Paris : +7.5% en 2009, +8.3% en 2007 et 2008, +6.9% en 2006, +7.5% en 2005, +8.1% en 2004, +9.9% en 2003, +11.2% en 2002.

(5) En proche banlieue parisienne : +5.2% en 2009, 2008 et 2007, +4.8% en 2006, +4.5% en 2005, +6.5% en 2004, +7.4% en 2003, +9.1% en 2002.

(6) En province : +2.5% en 2009, +3.3% en 2008, +3.4% en 2007, +4.8% en 2006, +6.6% en 2005, +6.3% en 2004, +6.2% en 2003, +5.5% en 2002.

● **Les renouvellements de baux concernent 19% du parc locatif privé à Paris, 18% dans sa proche banlieue, 12% en province.**

**En 2010, l'augmentation moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail se caractérise par une nette diminution avec +0.6% à Paris, comme dans sa proche banlieue et en province (respectivement +2.4%, +2.2%, +1.9% en 2009).**

A Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse moyenne lors d'un renouvellement de bail est sous l'influence de l'indice légal.

En 2010, le rythme très réduit des valeurs applicables de l'IRL a incité les bailleurs à opter davantage pour un maintien des loyers à leur niveau initial.

Si de fait, **à Paris**, les loyers lors des renouvellements de baux sont majoritairement indexés sur l'indice légal, en 2010, cette pratique accuse un repli (*60% des locations dont le bail a expiré contre 2/3 en 2009, 3/4 en 2008*) en faveur d'une résurgence d'une reconduction des loyers à leur niveau (*28% des locations dont le bail a expiré contre 13% en 2009*). En revanche, les majorations hors cadre légal sont en retrait (*10% des locations dont le bail a expiré contre 17% en 2009*) avec un niveau moyen d'augmentation en décélération (*+3.4% contre +3.9% en 2009, +5.9% en 2008*).

**En proche banlieue parisienne**, les loyers lors des renouvellements de baux restent principalement révisés sur l'indice légal. Cette pratique diminue également mais dans des proportions moindres (*64% des locations dont le bail a expiré contre 72% en 2009, 76% en 2008*) au profit d'un maintien des loyers à leur niveau (*22% des locations dont le bail a expiré contre 14% en 2009*).

Les révisions hors cadre légal restent stable (*12% des locations dont le bail a expiré*); néanmoins, comme à Paris, l'augmentation moyenne appliquée s'amenuise (*+3.5% contre +4.1% en 2009, +4.9% en 2008*).

**En province**, l'ajustement des loyers sur l'indice légal lors d'un renouvellement de bail décroît fortement (*41% des locations dont le bail a expiré contre 63% en 2009*). En revanche, la part déjà importante des loyers reconduits à leur niveau s'amplifie (*40% des locations dont le bail a expiré contre 27% en 2005*). Ces deux pratiques sont presque à parité.

Les augmentations en dehors du cadre légal connaissent également un certain regain (*19% des locations dont le bail a expiré contre 9% en 2003*) avec cependant, comme dans l'agglomération parisienne, une hausse moyenne pratiquée en net recul (*+3.1% contre +6% en 2009*).

**En 2010, l'usage des dispositions de l'article 17c** de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 reste faible. **Il porte sur 3.3% des logements dont le bail expire à Paris (3.6% en 2009), 1.5% en proche banlieue (1.1% en 2009) et 1.0% en province. Il a permis une « remise à niveau » des loyers manifestement sous-évalués d'environ 2 440 logements à Paris et 1 060 logements dans sa proche banlieue.**

**En 2010, le renouvellement de bail en application de l'article 17c** de la loi du 6 juillet 1989 conduit à **des hausses moyennes adoptées de +15.4 % à Paris et +13.6% dans sa proche banlieue et +11.6% en province, échelonnées sur trois ou six ans**. Il semble que suite à deux décennies d'application, ces dispositions aient permis de réduire progressivement le nombre de loyers manifestement sous-évalués et que de ce fait, cette procédure soit moins utilisée.

**En tout état de cause**, ces dernières années, l'accélération du rythme de la hausse moyenne des relocations observée et son niveau resté soutenu et ce, malgré une période de retrait, permet de prévoir à court terme un mouvement à la hausse des loyers lors d'un renouvellement de bail. De fait, cette évolution a créé de nouvelles références de loyer de voisinage en forte progression.

**Par ailleurs, l'IRL calculé à partir de l'indice des prix à la consommation, connaît depuis quelques trimestres un net mouvement à la hausse (1) qui impacte déjà la révision des loyers en 2011. Aussi l'évolution particulièrement modérée de la hausse des loyers en 2010 s'avère exceptionnelle.**

(1) Pour l'année 2011, les variations trimestrielles de l'IRL sont de : +1.10% applicable du 1<sup>er</sup> au 13 janvier, +1.45% pour le reste du 1<sup>er</sup> trimestre, +1.60% pour le 2<sup>e</sup> trimestre.

- **Les loyers en cours de bail concernent plus de 60% du parc locatif privé à Paris et dans sa proche banlieue, 58% en province.**

**Ces loyers évoluent majoritairement sur la base d'une révision sur l'indice légal.**

**Ainsi, à Paris et dans sa proche banlieue, près de  $\frac{3}{4}$  des loyers en cours de bail sont actualisées sur l'IRL et plus de 40% en province.**

**A Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse moyenne des loyers en cours de bail est de +0.5%.**

**Le contexte particulier de l'année 2010 caractérisé par un niveau réduit des valeurs trimestrielles de l'IRL pour réviser annuellement les loyers s'est accompagné d'un développement d'une pratique de maintien du loyer à leur niveau voire de baisse.**

Ainsi, la pratique de maintien des loyers à leur niveau toujours importante en province a atteint 43 % de l'effectif des loyers concerné par un bail en cours contre 29% en 2009.

A Paris et dans sa proche banlieue, elle porte sur 20% de l'effectif des loyers en cours de bail (respectivement 13% et 15% en 2009).

Cette pratique semble inhérente à un contexte socio économique fragile où la solvabilité des locataires atteint son maximum.

Ainsi, la pratique de hausses supérieures à l'indice légal reste quasi stable par rapport à 2009. A Paris et en proche banlieue, elle concerne 10% de l'effectif des loyers en cours de bail, en province, 15%.