



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

*direction générale
de l'Aménagement, du Logement et de la Nature*

direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

*sous-direction
de la Législation de l'Habitat et des Organismes
Constructeurs*

bureau des Rapports Locatifs

Paris, le 21 juin 2011

L'évolution des loyers du parc locatif privé en 2010

Les principaux résultats



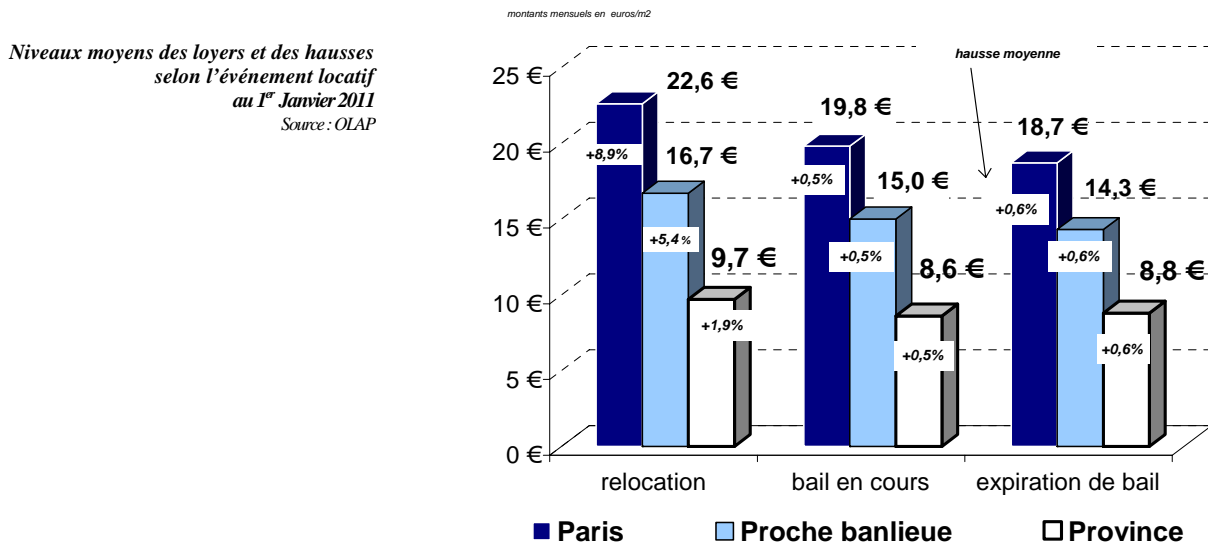
Présent
pour
l'avenir

Les principaux résultats sont les suivants :

- Le niveau des loyers au m² demeure deux fois plus élevé à Paris et sa proche banlieue qu'en province.

Le loyer moyen pratiqué au m² pour l'ensemble du parc locatif privé est de 20,1 € à Paris, 15,2 € en proche banlieue et 8,9 € en province.

Le loyer moyen mensuel au m² après une relocation est de 22,6 € à Paris, 16,7 € en proche banlieue et 9,7 € en province.

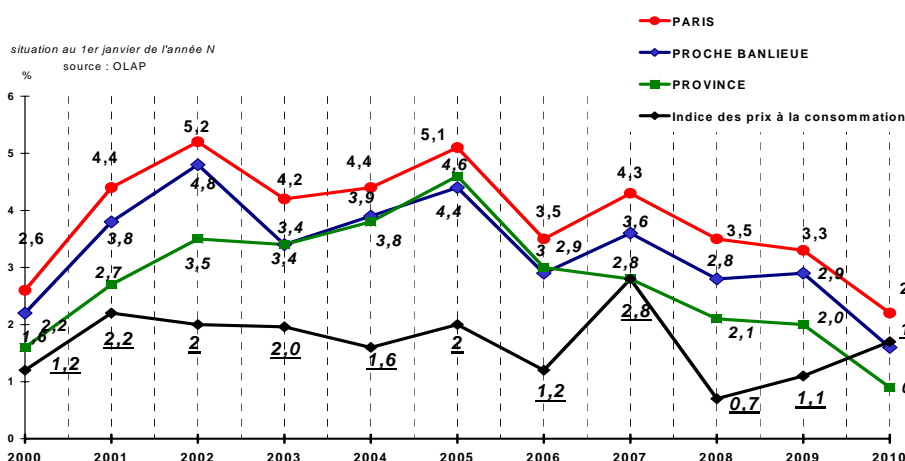


- La hausse des loyers du secteur privé, contrairement aux années passées, est plus faible que celle de l'indice des prix à la consommation (+1.7%), à l'exception de Paris.

En 2010, la hausse moyenne des loyers est en effet de + 2,2 % à Paris, + 1,6 % en proche banlieue, + 0,9% en province.

Évolution de la hausse moyenne des loyers en province et dans l'agglomération parisienne

Source : enquêtes OLAP



En 2010, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, cette hausse poursuit sa décélération déjà observée en 2009.

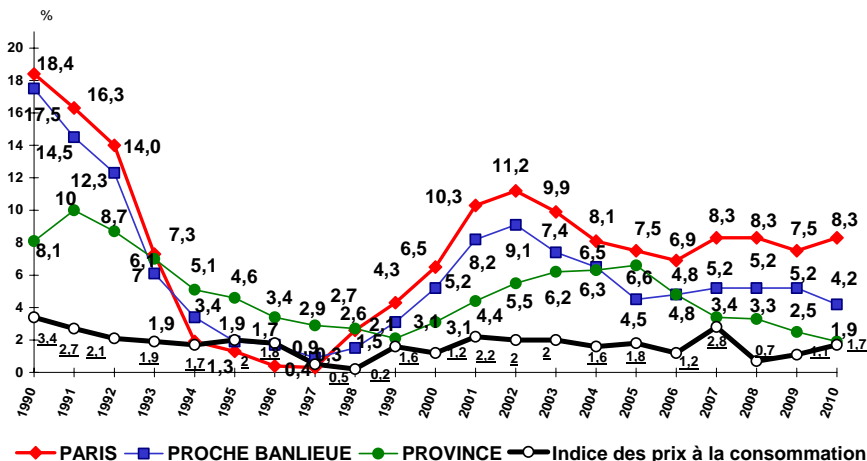
L'évolution constatée en 2010 résulte :

- des valeurs très faibles voire négatives des variations trimestrielles applicables de l'IRL sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée. **RAPPEL** : Pour l'année 2010, les variations trimestrielles de l'IRL ont été de : +0.32% applicable du 1^{er} au 13 janvier, -0.06% pour le reste du 1^{er} trimestre, +0.09% pour le 2^e trimestre, +0.57% pour le 3^e trimestre et +1.10% pour 4^e semestre.
- du repli de la hausse des loyers lors de relocation en proche banlieue parisienne qui s'avère plus accentué en province. En revanche, Paris se démarque avec une hausse en légère progression. Ce contexte induit les écarts de la hausse globale des loyers constatée à Paris, dans sa proche banlieue et en province.

● **La hausse moyenne des loyers de relocation :**

- à Paris, après une progression en 2007 et 2008, puis un léger retrait en 2009, cette hausse tend à se redresser, +8.3% contre 7.5% en 2009 ;
- en proche banlieue parisienne, elle fléchit, +4.2% ;
- en province, la hausse moyenne des loyers de relocation poursuit sa décélération engagée depuis 2006. Elle est de +1.9%.

Evolution de la hausse moyenne des loyers lors des relocations
Source : OLAP



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.

- **Les loyers lors des renouvellements de baux :** à Paris, dans sa proche banlieue comme en province, ces loyers sont en grande majorité révisés sur l'indice légal de référence (2e IRL entré en vigueur depuis le 10 février 2008). En 2010, par ailleurs, le rythme très réduit de l'IRL voire négatif a incité les bailleurs à maintenir le loyer à son niveau initial.

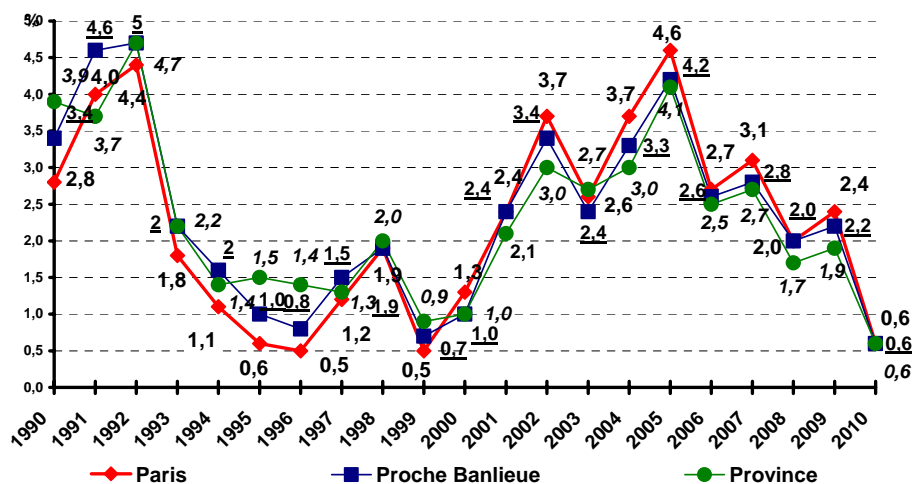
En 2010, la hausse moyenne des loyers lors des renouvellements de baux observe un net retrait.

A Paris, dans sa proche banlieue et en province, elle s'élève à +0.6%.

A Paris, dans sa proche banlieue comme en province, la pratique de reconduction du loyer à son niveau, voire de baisse s'est accrue au détriment d'une révision sur l'indice légal. Ainsi, à Paris, elle concerne 28% des loyers dont le bail a expiré (13% en 2009), 22% dans sa proche banlieue (12% en 2009) et 40% en province (27% en 2009).

Toutefois, l'IRL calculé à partir de l'indice des prix à la consommation, connaît depuis quelques trimestres un net mouvement à la hausse¹ qui impacte déjà la révision des loyers en 2011. Aussi l'évolution particulièrement modérée de la hausse des loyers en 2010 s'avère exceptionnelle.

Evolution de la hausse moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail
Source : OLAP



¹ Pour l'année 2011, les variations trimestrielles de l'IRL sont de : +1.10% applicable du 1^{er} au 13 janvier, +1.45% pour le reste du 1^{er} trimestre, +1.6% pour le 2^e trimestre.

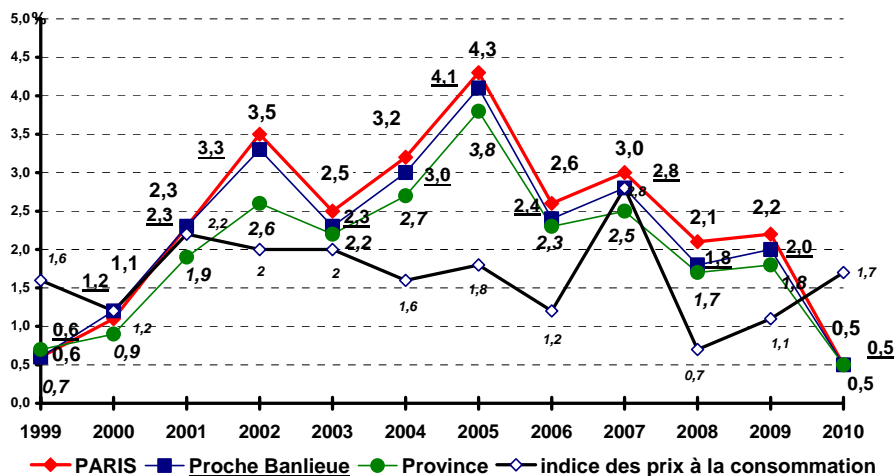
- Les loyers en cours de bail concernent plus de 60% du parc locatif privé à Paris (1) et dans sa proche banlieue (2), 58% en province (3).

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

Ainsi, à Paris et dans sa proche banlieue, près de ¾ 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%.

Evolution de la hausse moyenne des loyers en cours de bail
Source : OLAP



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 est semblable inhérente à un contexte socio économique fragile où la solvabilité des locataires connaît 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%.

(1) A Paris, les relocations et les renouvellements de baux portent respectivement sur 21% et 19% des loyers du parc privé.

(2) En proche banlieue parisienne, les relocations et les renouvellements de baux portent respectivement sur 21% et 18% des loyers du parc privé.

(3) En province, les relocations et les renouvellements de baux portent respectivement sur 29% et 12% des loyers du parc privé.