

Note rapide

Économie
Gestion locale
Outils/méthodes
Société
Environnement
Mobilité
Territoires

Habitat

N° 601 - juillet 2012
www.iau-idf.fr

Le parc locatif libre : petits logements, loyers élevés



Atlas des Franciliens

Cette Note rapide constitue l'une des planches du futur Atlas des Franciliens, à paraître courant 2012 sous l'égide de l'IAU îdF.

À l'opposé, près de 1 100 communes ne regroupent que 10 % du parc locatif privé pour 20 % des résidences principales. La part de la grande couronne a toutefois légèrement augmenté entre 1999 et 2008 : de 24,5 % à 25,5 %.

Des logements petits et anciens

Les logements du secteur locatif privé sont, dans leur majorité, des studios et des deux pièces, tout particulièrement à Paris et en petite couronne (respectivement 70 % et 60 % de l'ensemble). La grande couronne présente une répartition plus équilibrée avec une part importante de logements de quatre pièces ou plus : 25 % contre seulement 12 % à Paris et 15 % en petite couronne.

Près de 80 % du parc date d'avant 1982, dont 44 % a été construit avant 1949. Ces proportions sont respectivement de

Malgré des loyers deux fois plus élevés que dans le parc social, le secteur locatif libre joue un rôle clé dans le marché immobilier et dans l'économie francilienne, notamment grâce à l'offre de petits logements au centre de l'agglomération.

Deuxième parc de la région avec 1 333 815 unités, après celui en propriété occupante, la part du parc locatif privé (locations vides et meublées) s'est légèrement érodée de 27,7 à 27,2 % depuis le dernier recensement général de la population de 1999, tandis que le parc en propriété occupante progresse sensiblement sur la même période (1999-2008) passant de 44,3 à 47,5 %. Cette quasi-stabilité masque une recomposition de ce parc avec

la forte progression des locations et sous-locations meublées, qui gagnent plus de 58 000 unités (+57 %) et représentent désormais 3,3 % des résidences principales (contre 2,2 % en 1999), soit 12 % de l'offre locative privée de la région. Ce phénomène concerne principalement le centre de la région et plus particulièrement Paris, qui concentre plus de la moitié de ces nouveaux logements meublés. Symétriquement, la part des logements loués vides a baissé de 25,4 à 24,0 %.

Un parc concentré au centre et à l'ouest

Plus de neuf logements locatifs privés sur dix se situent dans l'agglomération de Paris et les trois quarts à Paris et en petite couronne, alors que ces quatre départements n'abritent que 60 % des résidences principales. C'est à Paris et dans les Hauts-de-Seine que ce parc est le plus présent, avec respectivement 45 % et 31 % des résidences principales (RP). Puis dans les deux autres départements de la petite couronne, 24 % des RP chacun. La moitié du parc locatif privé se trouve ainsi concentré dans trente et une communes et arrondissements parisiens, où l'on recense le tiers des résidences principales⁽¹⁾.

(1) Dans les arrondissements de Paris (à l'exception des 1^{er}, 2^e et 4^e), dans treize communes de la petite couronne (Boulogne-Billancourt, Courbevoie, Levallois-Perret, Asnières-sur-Seine, Saint-Denis, Montreuil, Neuilly-sur-Seine, Clichy, Issy-les-Moulineaux, Vincennes, Saint-Maur-des-Fossés, Aubervilliers et Rueil-Malmaison) et une de la grande couronne (Versailles).

92 % et 67 % à Paris, contre 76 % et 33 % pour la petite couronne et 66 % et 25 % pour la grande couronne. Ces chiffres résument l'histoire de l'urbanisation dans la région francilienne.

Depuis 1982, la progression de ce parc a été moindre que sur la période précédente (de 1949 à 1981) : + 10200 logements par an depuis 1982 contre + 14500 entre 1949 et 1981⁽²⁾. Ce constat doit cependant être nuancé en raison des changements de statut d'occupation et des mouvements de restructuration qui peuvent affecter un logement au cours de sa vie. Ainsi le parc locatif privé construit entre 1975 et 1981 a augmenté dans les trois zones (Paris et les couronnes) entre 1999 et 2008.

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

L'analyse des loyers est réalisée à partir des données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap). Son champ d'observation est constitué par les logements ordinaires loués vides de l'agglomération parisienne au sens Insee, et dont le loyer est fixé librement à l'entrée du locataire dans les lieux (hors loi de 1948, loyers de faveur...). L'agglomération parisienne regroupe, dans son périmètre de 2010, 94 % des logements locatifs vides de la région, pour 90 % des résidences principales.

Les loyers présentés ci-après concernent l'agglomération parisienne de 1999, utilisée par l'Olap

jusqu'en 2011, et les estimations de parc ont été faites sur la base du recensement rénové de 2007. Le loyer mensuel moyen dans le secteur locatif libre dans l'agglomération de Paris s'élève au 1^{er} janvier 2011 à 883 € pour 54 m², soit 16,4 €/m² (cf. encadré). Comparés aux loyers pratiqués dans le secteur social, ils apparaissent particulièrement élevés. Selon l'ENL 2006, les loyers au m² sont ainsi 2,5 fois plus élevés à Paris et en petite couronne et 2 fois plus élevés en grande couronne⁽³⁾.

La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers. D'autres caractéristiques du logement et de l'immeuble, comme la date de construction de l'immeuble ou l'isolation du logement, ont une influence secondaire sur les loyers pratiqués.

... très apparente au m²...

Début 2011, l'écart entre le département le moins cher, la Seine-et-Marne (11,7 €/m²) et le plus cher, Paris (20,1 €/m²), est de 72 %.

Après Paris, le département le plus cher est celui des Hauts-de-Seine (17,0 €/m²). Puis viennent le Val-de-Marne et les Yvelines (14,3 et 14,4 €/m²). La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (13,1 €/m²). En grande couronne, le Val-d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des niveaux moyens proches (entre 11,7 et 11,9 €/m²) et les

Un rééquilibrage vers l'est de la région

Alors que le parc locatif privé progresse peu dans les départements de l'ouest : Hauts-de-Seine (+ 4,9 %) et Yvelines (+ 1,0 %) et s'est réduit à Paris (-0,5 %), les autres départements affichent des taux de croissance compris entre 11,9 et 23,7 %. Ce phénomène est similaire pour le seul parc loué vide avec une baisse particulièrement forte à Paris : -6,7 %*.

Cette évolution, plus forte dans l'est de la région, peut s'expliquer en partie par un rendement locatif sur la période 2004-2007 plus élevé, comparé aux secteurs où le parc s'est réduit**. Il apparaît en effet que les zones d'accroissement du parc sont celles où les rendements sont les plus élevés alors que les communes où le parc s'est réduit enregistrent les plus faibles rendements. Ces dernières sont dans les zones les plus valorisées en termes de loyer (et de prix) alors que les zones où les loyers au m² sont plus modérés ont vu leur parc locatif augmenter.

* Dans le détail : - 6 300 à Paris, + 700 dans les Yvelines, et + 10 100 dans les Hauts-de-Seine.

** Cf. Les rendements de l'immobilier résidentiel en Île-de-France, Olap, Edhec, mai 2010.

plus bas de l'agglomération. Au niveau communal, la hiérarchie des loyers calculée à partir d'un indice de loyer au m² toutes choses égales par ailleurs⁽⁴⁾ (l'indice 100 représentant les communes les moins valorisées) montre qu'à la hiérarchie centre-périphérie s'ajoute une hiérarchie ouest-est.

L'écart est supérieur à 2 entre les communes les moins valorisées, généralement situées en grande couronne, et les arrondissements du centre de Paris. Mais au sein de la capitale, des arrondissements comme le 6^e ou le 7^e ont un indice supérieur de près de 40 % au 19^e, le moins cher.

... mais qui peut être remise en question sur les loyers mensuels

L'examen du loyer mensuel, ou dépense logement hors charges du locataire, conduit à revoir en partie la hiérarchie des loyers présentée dans le paragraphe précédent.

Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, plus les logements locatifs privés sont grands, à l'exception de ceux de Seine-Saint-Denis.

Si Paris reste le département le plus cher (1019 € mensuels), malgré la petitesse de son parc (51 m²), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels proches : 927 € pour les Hauts-de-Seine et 921 € dans

les Yvelines pour, il est vrai, 9 m² de plus dans ce dernier.

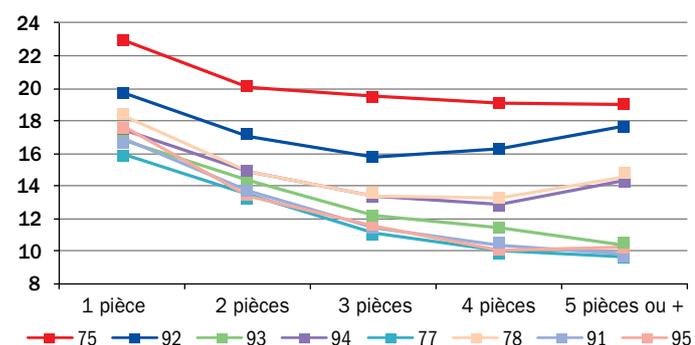
À l'opposé, c'est en Seine-Saint-Denis que l'on trouve les loyers mensuels les moins élevés (666 €), en raison à la fois d'un loyer au m² peu élevé et de la petite taille moyenne du parc : 51 m². Les trois autres départements offrent des loyers mensuels proches et compris entre 676 € et 704 € en moyenne, le Val-de-Marne occupant une situation intermédiaire à 759 €.

Plus c'est petit, plus c'est cher

Début 2011, le loyer des cinq pièces ou plus (16 €/m²) est inférieur de 22 % en moyenne à celui d'une pièce (20 €/m²) sur l'ensemble de l'agglomération.

La décroissance du prix au m² selon la taille s'explique en grande partie par la plus forte rotation des petits logements, ce qui donne plus fréquemment lieu à des réajustements de loyer de la part des propriétaires. Elle provient pour partie aussi du coût des équipements (cuisine,

Loyer en € au m² dans l'agglomération de Paris selon la taille du logement et la localisation au 1^{er} janvier 2011



Source : Olap, données au 1^{er} janvier 2011.

(2) Précisons que cette faiblesse de l'augmentation du parc locatif privé s'inscrit dans une diminution globale de la construction, depuis le début des années 1990.

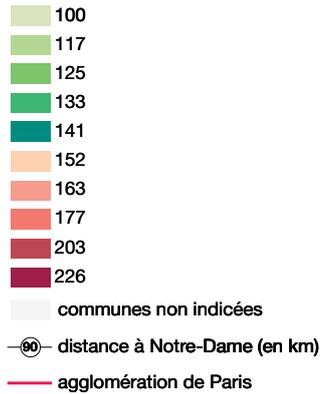
(3) Respectivement 15,3 €/m² dans le secteur libre et 6,3 €/m² dans le secteur HLM à Paris ; 11,9 €/m² et 5,3 €/m² en petite couronne et 9,8 €/m² et 4,9 €/m² en grande couronne.

(4) Afin d'éliminer les effets de structure du parc, notamment la taille.

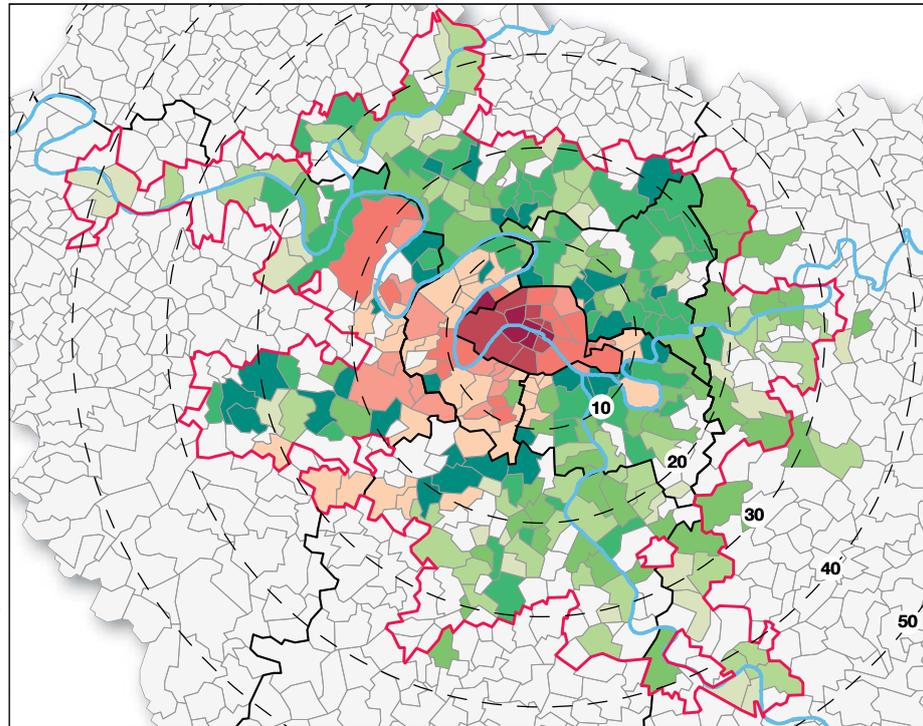
Les écarts de loyers dans l'agglomé

La hiérarchie des loyers dans l'agglomération parisienne selon les loyers au m² indicés

Valeur de l'indice



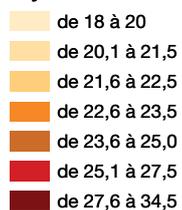
N 0 10 km
 source : Olap, données 2011
 © IAU idF



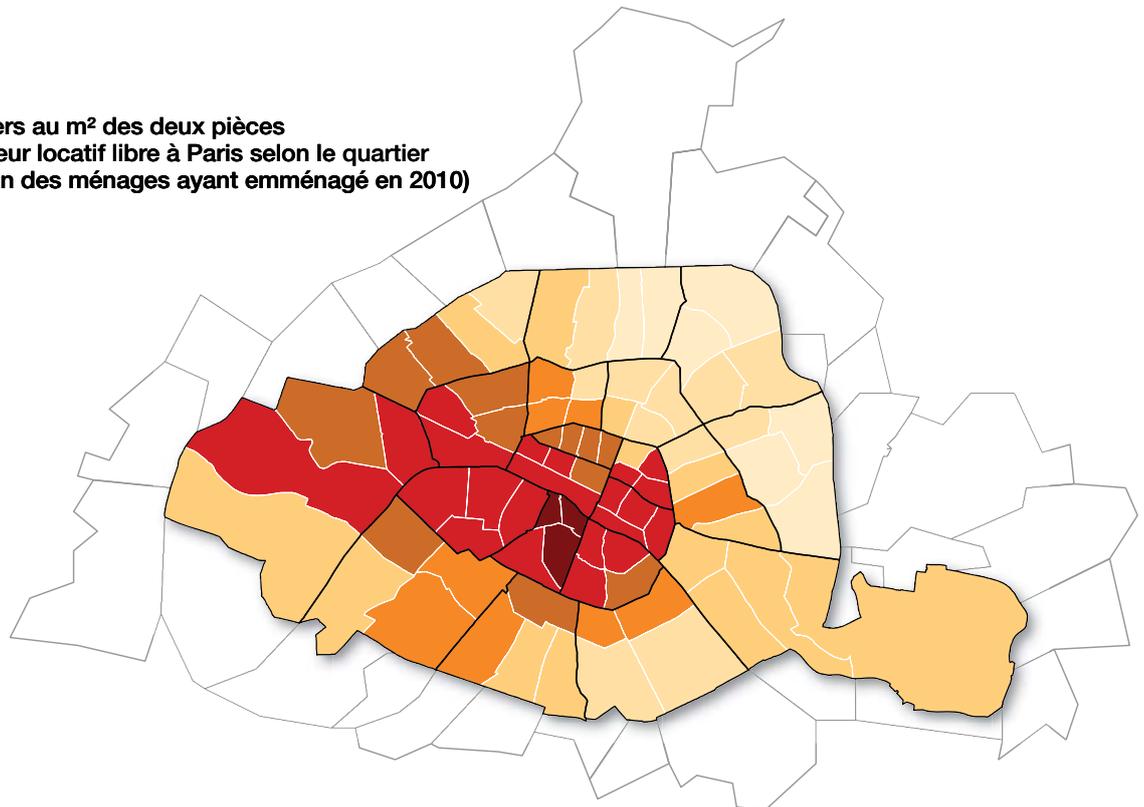
L'indice est le rapport entre le loyer moyen au m² d'une commune et le loyer moyen au m² de référence (le loyer moyen communal le moins élevé). L'indice est proche de 100 quand le loyer moyen de la commune fait partie des loyers les moins élevés et est supérieur à 225 quand le loyer moyen de la commune fait partie des loyers les plus élevés.

Les loyers au m² des deux pièces du secteur locatif libre à Paris selon le quartier (situation des ménages ayant emménagé en 2010)

Loyer en €/m²

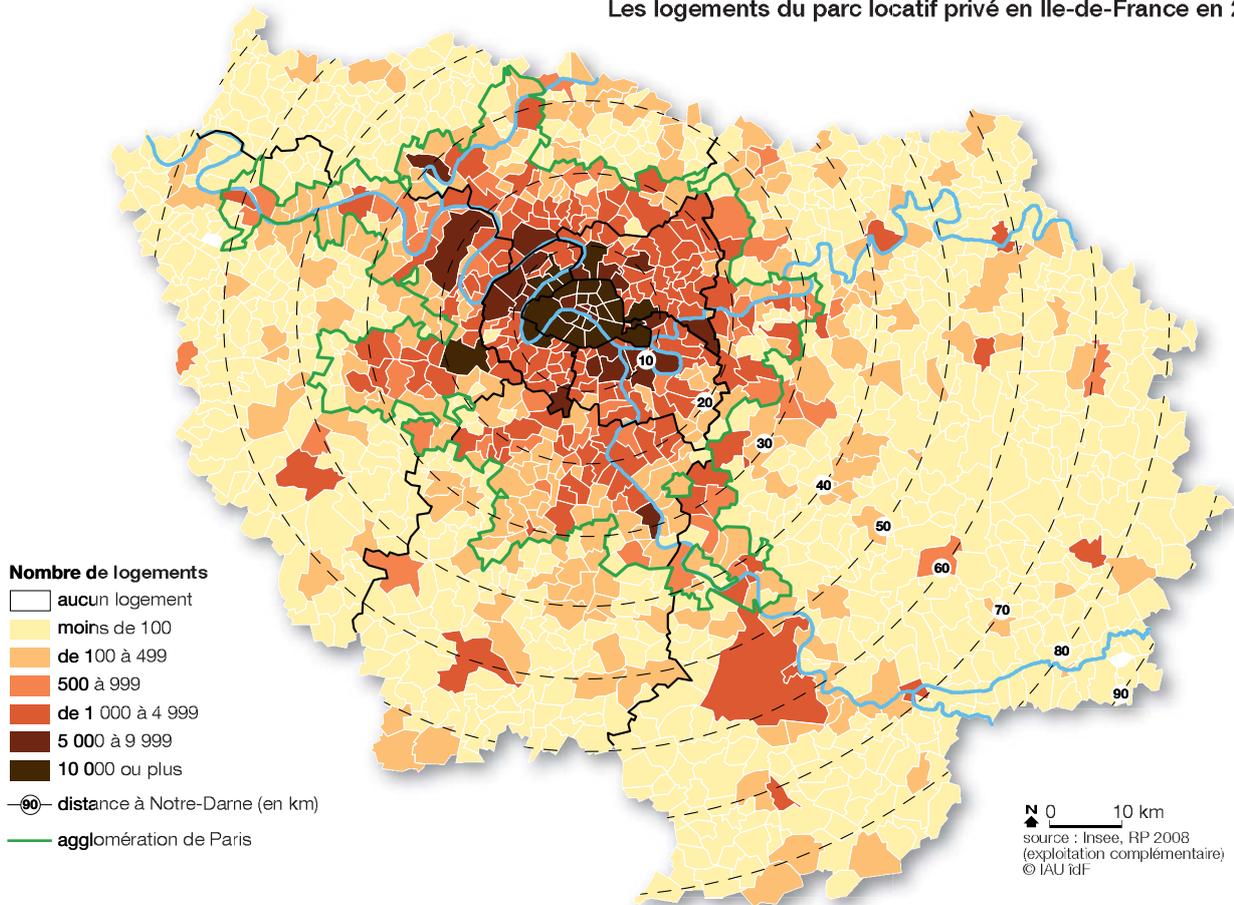


N 0 1 km
 source : Olap, données 2011
 © IAU idF

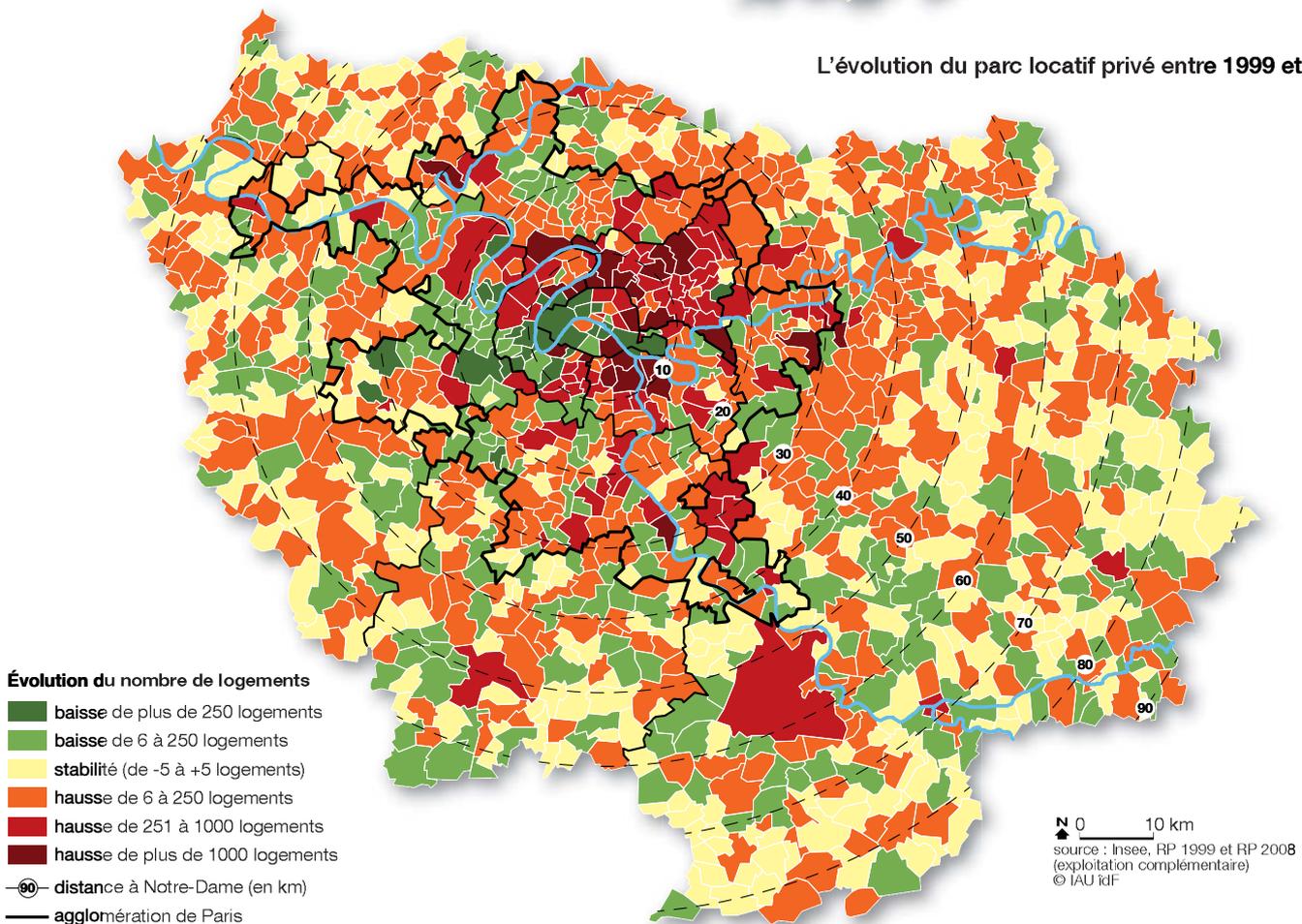


omération parisienne et à Paris

Les logements du parc locatif privé en Île-de-France en 2008



L'évolution du parc locatif privé entre 1999 et 2008



Loyer moyen en € au m² selon l'année d'arrivée du locataire

	Avant 2005	2005-2007	2008-2009	2010
Paris	17,4	20,2	21,6	22,6
Petite couronne	13,3	15,0	16,0	16,7
Grande couronne	11,0	13,0	13,5	13,8
Agglomération parisienne	14,6	16,5	17,4	17,8

Source : Olap, données au 1^{er} janvier 2011.

salle d'eau, WC) qui, rapporté à la surface, diminue lorsque cette dernière augmente.

Plus le locataire est récent, plus il paie cher

L'arrivée d'un locataire est l'occasion pour le propriétaire de fixer librement un nouveau loyer. Pour un même logement, le loyer au m² est donc d'autant plus élevé que le locataire est arrivé récemment. Ainsi, le loyer au m² des ménages ayant emménagé en 2010 atteint 17,8 €/m², soit une valeur supérieure de 22 % à celle des ménages arrivés avant 2005 (14,6 €/m²).

Un loyer deux fois plus élevé à Paris qu'en province

Le loyer moyen dans les onze villes et agglomérations de province suivies par l'Olap⁽⁵⁾ s'établit, début 2011, à 8,9 €/m² contre 16,4 €/m² dans l'agglomération parisienne et 20,1 €/m² à Paris. Ces prix élevés sur le marché francilien résultent en grande partie de la confrontation d'une demande particulièrement forte, très supérieure à l'offre. À l'accroissement du nombre de ménages pour des raisons démographiques

et de modes de vie qui ne sont pas spécifiques à l'Île-de-France, s'ajoute l'attractivité de la région capitale pour les actifs en mobilité professionnelle et pour les étudiants et les jeunes actifs, qui sollicitent particulièrement le parc locatif privé à leur arrivée en Île-de-France.

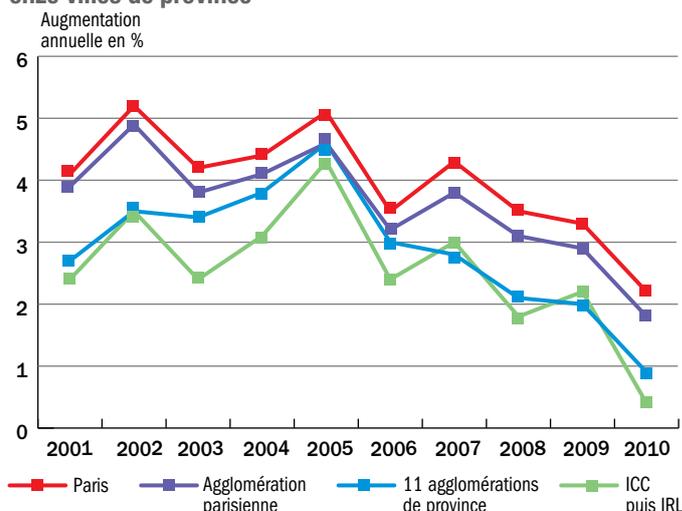
La faiblesse de la construction neuve, l'érosion que subit le parc locatif privé en faveur de la propriété occupante et dans une moindre mesure du parc social, et la baisse de la mobilité dans ce parc nourrissent l'insuffisance de l'offre francilienne.

Cette hiérarchie des loyers entre l'Île-de-France et les régions se vérifie aussi sur les seuls loyers des emménagés de l'année, même si ces loyers sont restés en province, en 2010, à leur niveau de 2009 (9,7 €/m²), alors qu'ils progressaient à Paris de 3,7 % en un an pour atteindre en moyenne 22,6 €/m² (contre 21,8 €/m² en 2009).

Tension persistante au cœur de l'agglomération

Après des hausses soutenues de 4 % en moyenne entre 2001 et 2007 dans l'agglomération pari-

Évolution annuelle des loyers de l'agglomération de Paris et de onze villes de province



Source : Olap, données au 1^{er} janvier 2011.

sienne, une tendance à la modération s'est amorcée en 2008 et confirmée sur les années récentes. En 2010, les loyers d'habitation du parc locatif privé ont augmenté en moyenne (tous locataires confondus) de 1,8 % dans l'agglomération parisienne et de 0,9 % dans les onze agglomérations de province.

Cette hausse est de loin la plus faible de la décennie, en province comme dans l'agglomération parisienne. La progression des loyers reste cependant, dans cette dernière, supérieure à celle de l'indice de référence des loyers (IRL), dont l'évolution moyenne a été de 0,4 % en 2010 et qui est très majoritairement utilisé dans la révision du loyer des locataires stables ; les logements de province enregistrant depuis quatre ans une hausse

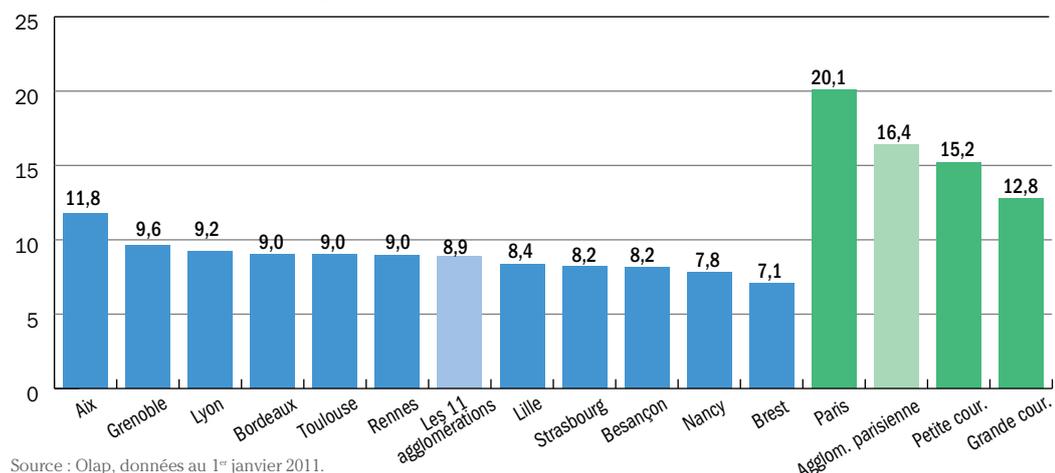
voisine de celle de l'IRL, ce qui est la marque d'un marché atone en moyenne.

Ce retour à une relative sagesse des loyers s'accompagne dans la région capitale de hausses plus marquées, dans de nombreux cas, lors des relocations, illustrant la tension persistante du marché locatif.

Cette tension du marché francilien peut être illustrée par l'évolution du loyer de marché actualisé en euros 2011.

Cet indicateur est calculé en supposant que tous les emménagés de chaque année restent dans leur logement et que leur loyer a subi annuellement l'indexation

Les loyers en € au m² dans l'agglomération de Paris et dans onze villes de province au 1^{er} janvier 2011



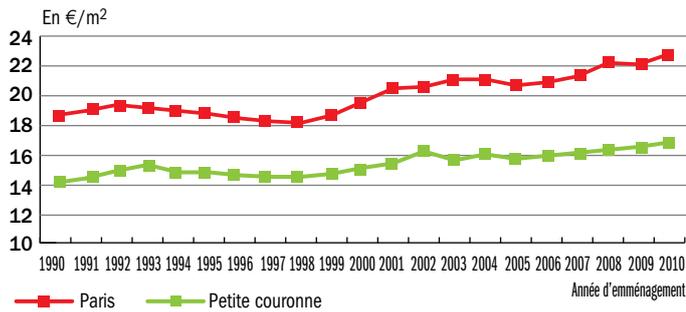
Source : Olap, données au 1^{er} janvier 2011.

La réglementation des loyers du parc locatif privé

Lorsqu'un propriétaire (personne physique ou morale) décide de mettre en location un logement appartenant au secteur privé, il est libre de fixer le niveau du loyer lors de la première entrée dans les lieux, mais également lors de chaque changement de locataire. Pendant la durée du bail de location, par contre, l'augmentation du loyer ne peut excéder, depuis janvier 2006, celle de l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee.

(5) Aix-en-Provence, Grenoble, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Rennes, Lille, Strasbourg, Besançon, Nancy, Brest.

Loyer début 2011 des générations successives d'emménagés (ménages n'ayant pas déménagé depuis leur installation)



Lecture du graphique : loyer actualisé en euros 2011 des emménagés de chaque année, le dernier point représente le loyer des emménagés de 2010.

Source : Olap, données au 1^{er} janvier 2011.

légale (ICC puis IRL). On obtient ainsi le loyer qu'auraient probablement payé ces locataires début 2011 si aucun n'avait déménagé. Il est alors possible de comparer le loyer actualisé des générations successives d'emménagés et le loyer de marché actuel.

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, les loyers sont inférieurs : 1995, 1996...

Il apparaît dans la première partie de la période étudiée un cycle assez marqué (avec un retard d'un an pour la petite couronne par rapport à Paris) : une phase de baisse de 1993-1994 à 1998 suivie d'une phase de hausse de 1999 à 2001-2002. Après trois années de stabilisation voire de légère baisse, les loyers sont repartis à la hausse dès 2006.

Selon cette approche, en vingt ans, le loyer de marché a augmenté de 23 % à Paris et de 18 %

en petite couronne. Malgré des fluctuations annuelles importantes, l'écart entre Paris et la petite couronne tend à se creuser depuis 2005 pour atteindre 35 % en 2010.

Le parc locatif libre accueille plus de la moitié des ménages mobiles

Le parc locatif libre génère par rotation et, malgré son coût, l'offre la plus importante en comparaison des autres secteurs d'occupation du parc. Chaque année, environ 308 000 ménages s'y installent (y compris dans des logements neufs), soit 53 % des ménages mobiles, pour 27 % dans des logements occupés en propriété et 16 % dans le secteur HLM⁽⁶⁾.

Ce parc accueille, notamment parmi les emménagés récents, 2,5 fois plus de ménages en provenance de province que ne le font les deux autres parcs réunis, et joue donc un rôle primordial dans le parcours résidentiel des ménages. La poursuite de son érosion ne serait pas sans conséquence pour l'attractivité de la région et l'économie francilienne.

À propos de l'Olap

L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) est un observatoire des loyers agréé par le ministère du Logement et créé en 1987 à la demande des pouvoirs publics, avec la collaboration des principales associations de propriétaires, de locataires et d'administrateurs de biens.

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

L'Olap diffuse deux types d'information : des données agrégées – sous forme notamment d'un double rapport annuel pour le ministère sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et en province – et, pour Paris et 114 communes de l'agglomération parisienne, des références de loyer (données individuelles anonymisées).

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

L'Olap réalise par ailleurs de nombreuses études et analyses à partir de ses bases de données disponibles sur plus de vingt ans. Pour plus d'informations : www.observatoire-des-loyers.fr

Pour en savoir plus

- *Dossiers annuels de l'Olap*, n° 24, Olap, octobre 2011.
- GALLOT Ph., LEPRÉVOST É., ROUGERIE C., « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première*, Insee, mai 2011.
- GREGOIR S., HUTIN M., MAURY T.-P., PRANDI G., *Quels sont les rendements de l'immobilier résidentiel en Île-de-France ?*, Olap, Edhec, mai 2010.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., « Mobilité résidentielle des Franciliens : ralentissement entre 1984 et 2006 », *Note rapide*, n° 463, IAU îdF, janvier 2009.
- MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT, *Rapport sur la situation du logement en France - Données sur l'évolution des loyers des locaux à usage d'habitation*, juin 2011.
- PAUQUET Ph., GUILLOUET J.-J., « Croissances du parc principal et de la propriété se confondent en Île-de-France », *Note rapide*, n° 585, IAU îdF, janvier 2012.
- PRANDI G., COZ G., *Niveaux de loyer et occupation du parc de grande couronne*, Drihl, mars 2012.

Sur le web :

- www.observatoire-des-loyers.fr

(6) Source : recensement de 2006.

Geneviève Prandi (Olap) ■

Directeur de la publication

François Dugeny

Responsable des éditions

Frédéric Theulé

Rédactrice en chef

Marie-Anne Portier

Maquette

Vay Olivier

Correctrice

Isabelle Barazza

Cartographie

Maïron Tillet - Jean-Eudes Tilloy

Diffusion par abonnement

80 € par an (= 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38

www.iau-idf.fr

Librairie d'Île-de-France

15, rue Falguière 75015 Paris

Tél. : 01 77 49 77 40

ISSN 1967 - 2144