

Les loyers en Ile-de-France :

Bilan et perspectives d'évolution

Club notarial immobilier
Jeudi 12 septembre 2013

Sabine Baietto-Beysson – présidente de l'Olap
(Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne)

Plan de la présentation

- L'Olap
- Evolution des loyers sur longue période
- Niveaux de loyer et projet de loi ALUR
- Exemples de travaux à partir des bases Olap

Plan de la présentation

- L'Olap
- Evolution des loyers sur longue période
- Niveaux de loyer et projet de loi ALUR
- Exemples de travaux à partir des bases Olap

L'Olap et son champ d'observation

L'Olap est une association regroupant bailleurs, locataires et gestionnaires.

Elle réalise une enquête annuelle auprès des particuliers (bailleurs et locataires) et des professionnels (bailleurs et gestionnaires) sur un échantillon représentatif de 25 000 logements selon une méthodologie étalonnée par le Cnis en mars 2013.

L'Olap observe l'agglomération parisienne soit 1 million de logements locatifs privés et depuis 2013 l'ensemble de la région.

À Paris les logements sont petits (2/3 de 1 et 2 pièces) et anciens (72 % d'avant 49).

En grande couronne plus de la moitié de 3 pièces et plus et 80 % d'après 49.

L'Olap et son champ d'observation

- *Le parc observé : concentré à Paris et dans l'ouest*

Paris : 390 000 logements

Petite couronne : 400 000 logements

Hauts-de-Seine : 175 000 logements

Seine-saint-Denis : 113 000 logements

Val-de-Marne : 112 000 logements

Grande couronne (agglomération) : 220 000 logements

Seine-et-Marne : 35 000 logements

Yvelines : 76 000 logements

Essonne : 58 000 logements

Val-d'Oise : 51 000 logements

Hors agglomération : 73 000 logements

Plan de la présentation

- L'Olap
- Evolution des loyers sur longue période
- Niveaux de loyer et projet de loi ALUR
- Exemples de travaux à partir des bases Olap

Les deux composantes de l'évolution des loyers

L'évolution générale des loyers résulte de :

- celle des locataires en place (proche de l'évolution moyenne de l'IRL)
- celle constatée en cas de changement de locataire dans l'année (relocations ou emménagés de l'année)

En 2012 : 2,8 % en moyenne dans l'agglomération

+ 2,1 % en moyenne pour les locataires stables

+ 5,5 % pour les emménagés de 2012 (par rapport à l'ancien locataire):

+ 8,5 % à Paris

+ 5,0 % en petite couronne

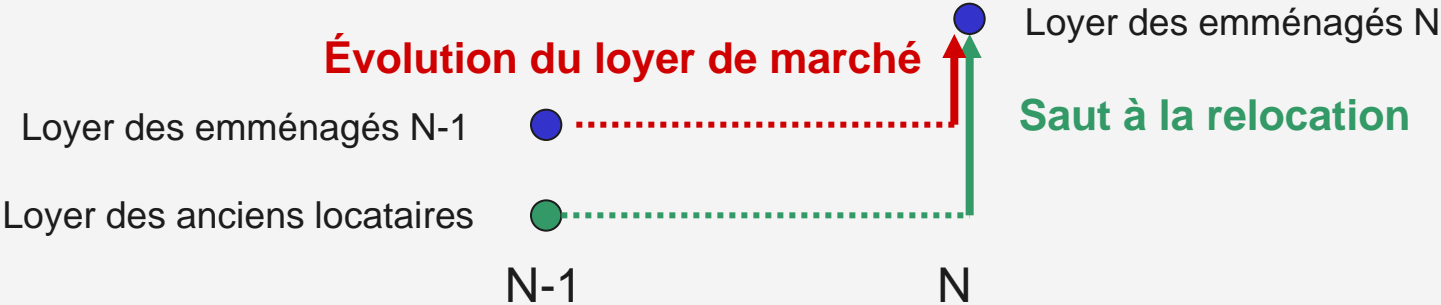
+ 1,8 % en grande couronne.

Le saut à la relocation

le « **saut à la relocation** » mesure l'écart, pour un même logement entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouveau (loyer de marché).

l'**évolution des loyers** dits « **de marché** » mesure l'écart entre les loyers des emménagés de l'année comparés aux loyers des emménagés de l'année précédente

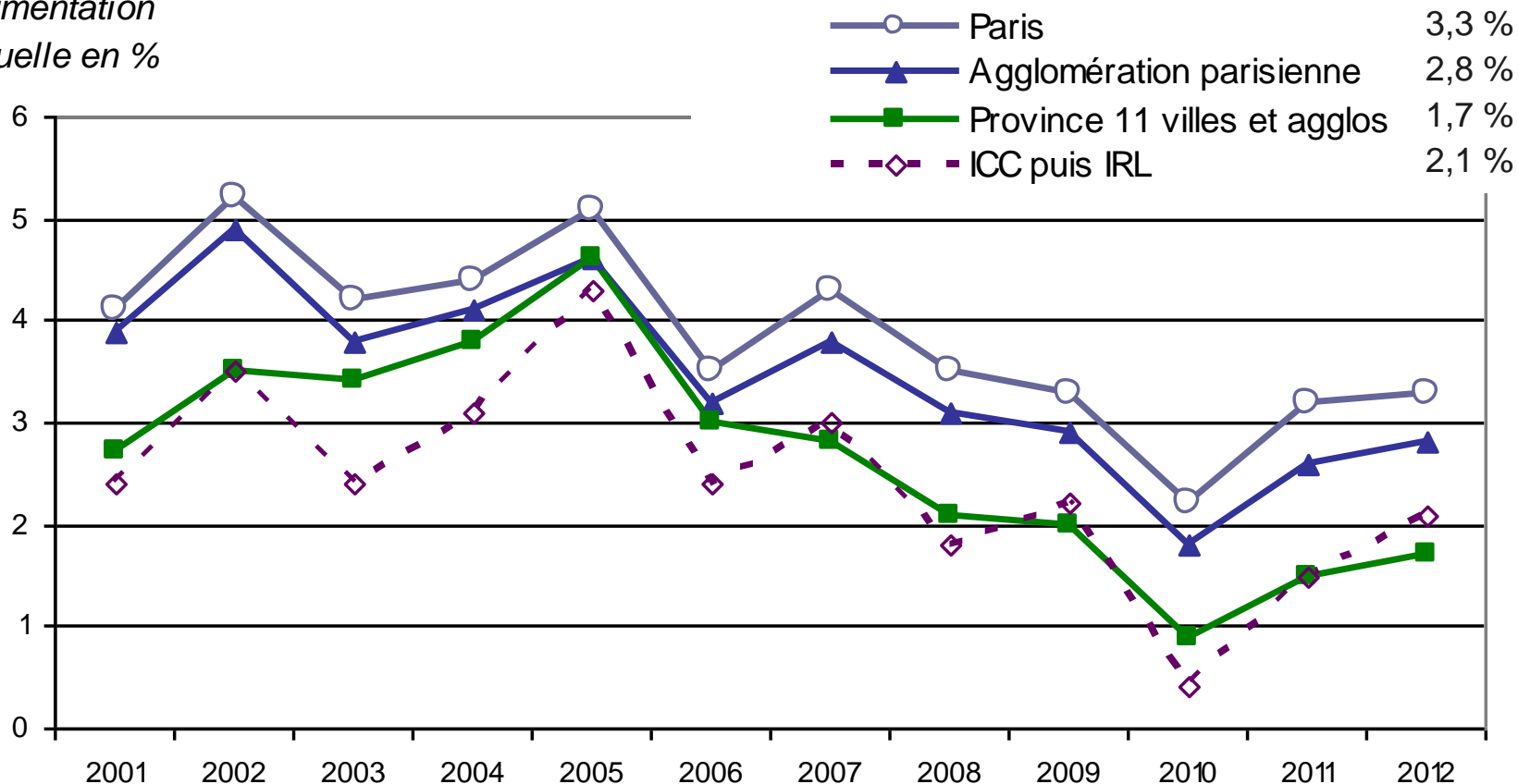
Pour Paris : 8,5 % de saut à la relocation en 2012 et 2,1 % de hausse des loyers de marché



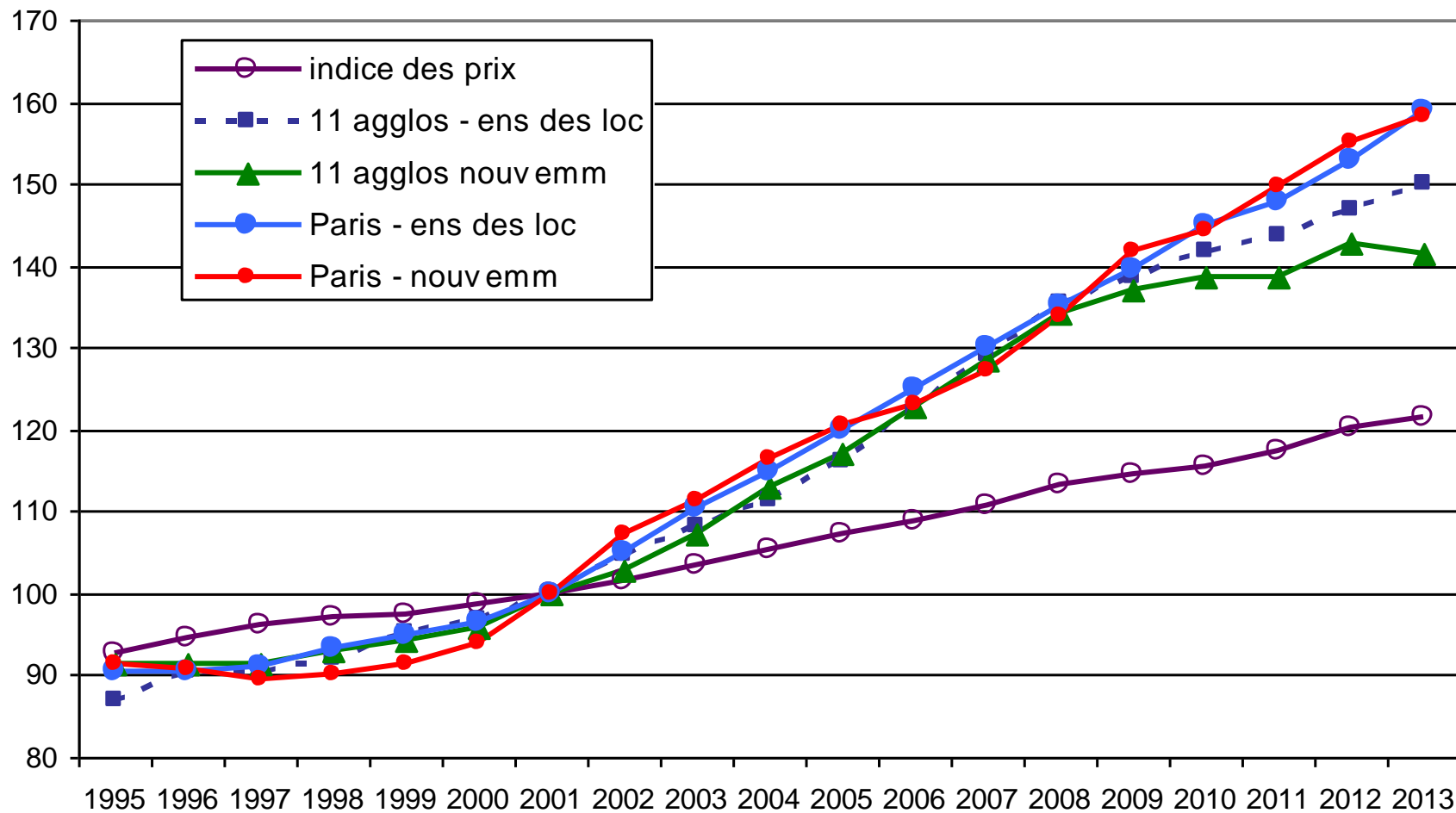
Une reprise des loyers en 2012 plus modérée que celle de l'IRL

Evolution des loyers du secteur libre depuis 2001

augmentation
annuelle en %



Comparaison Paris – province depuis 1995 (base 100 en 2001)



Plan de la présentation

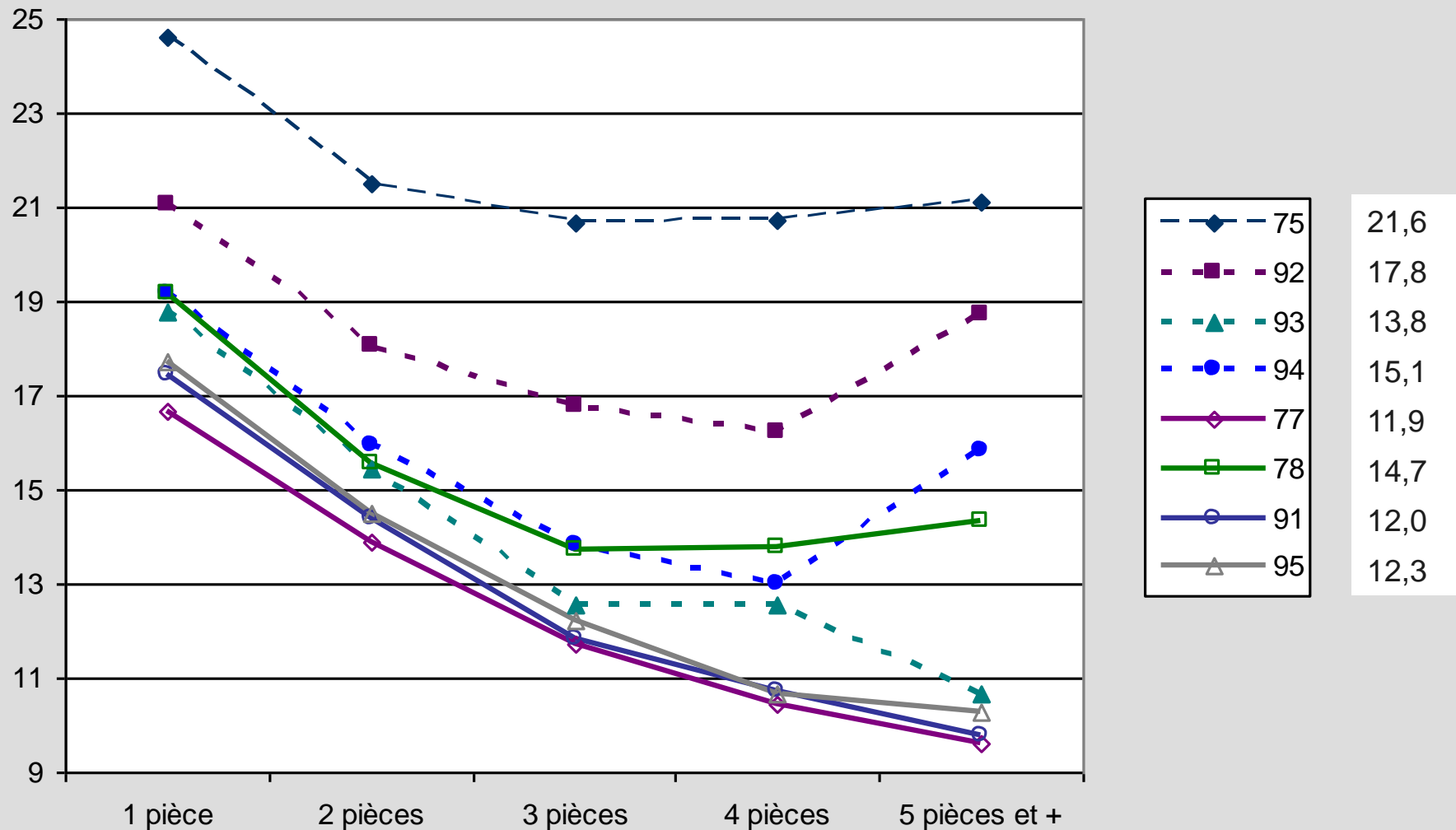
- L'Olap
- Evolution des loyers sur longue période
- Niveaux de loyer et projet de loi ALUR
- Exemples de travaux à partir des bases Olap

Les déterminants du niveau des loyers

- *Différents facteurs influent sur le niveau des loyers :*
 - La taille du logement
 - La localisation du logement
 - L'ancienneté du locataire dans le logement
 - Les caractéristiques du logement et de l'immeuble (présence d'un ascenseur, époque de construction...).

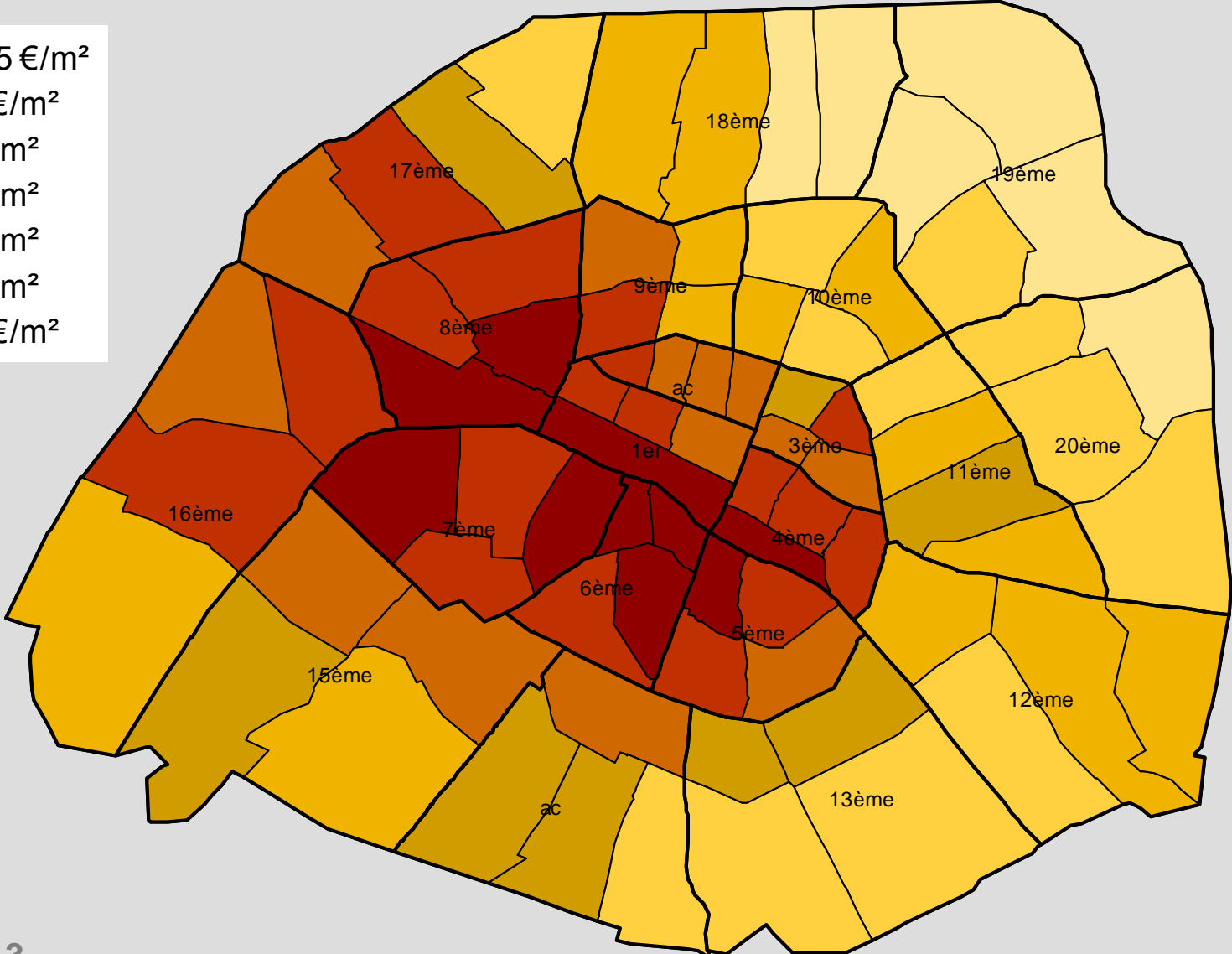
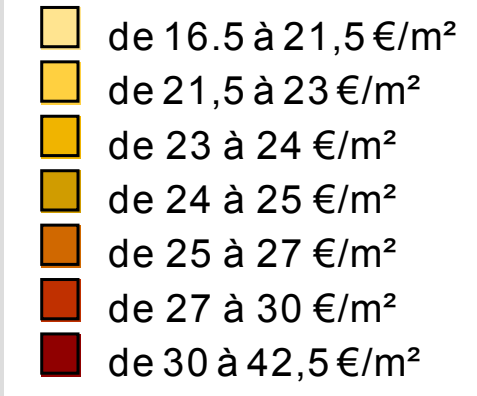
L'influence de la taille et de la localisation

Loyer moyen au m² selon le nombre de pièces et le département (tous locataires) – au 1er janvier 2013



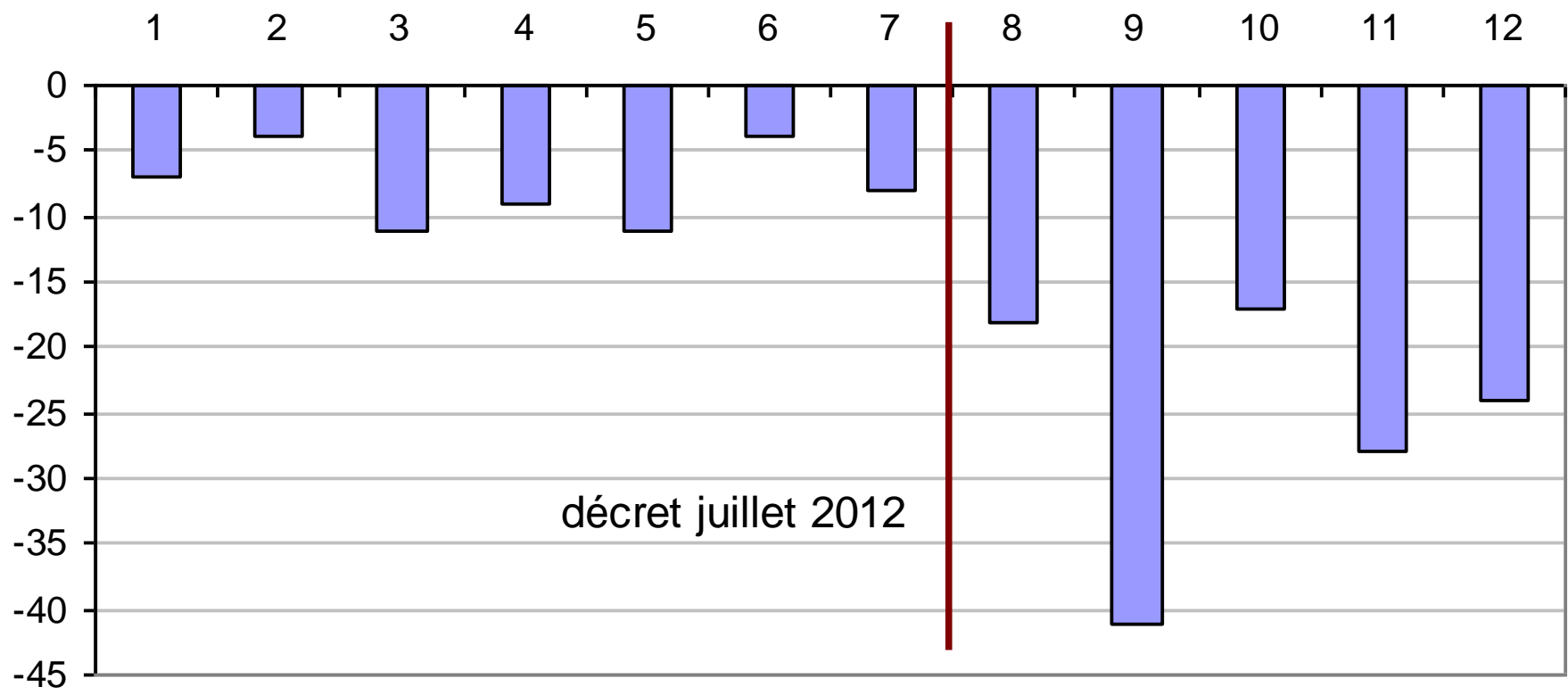
Une analyse du marché selon les 80 quartiers parisiens

Loyer médian de marché des 2 pièces par quartier parisien en 2013



Effet du décret de juillet 2012 sur 10 à 30 % des relocations selon le mois

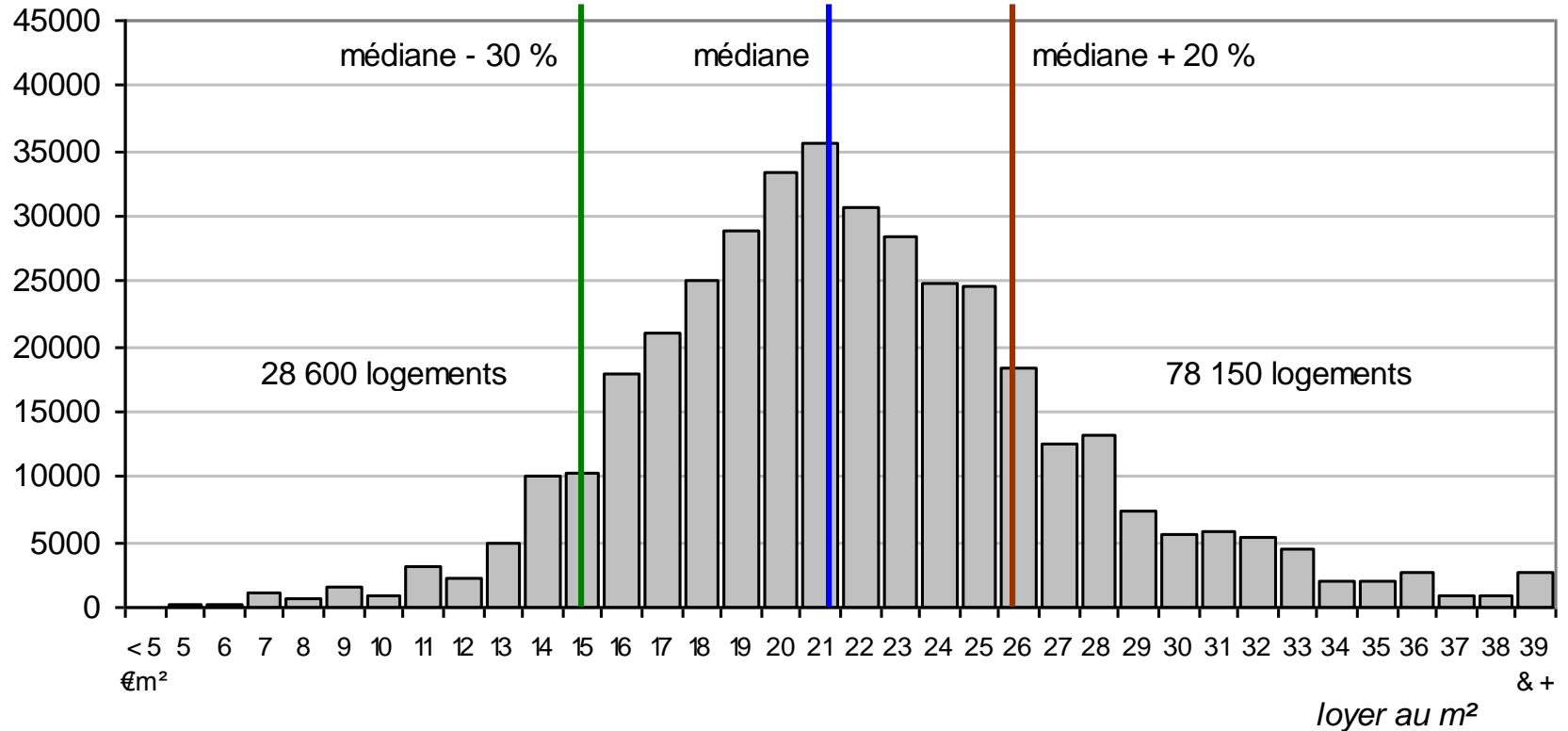
% de hausses > Irl (écart 2012/2011)



La dispersion des loyers

nombre de
logements

Paris - 390 000 logements

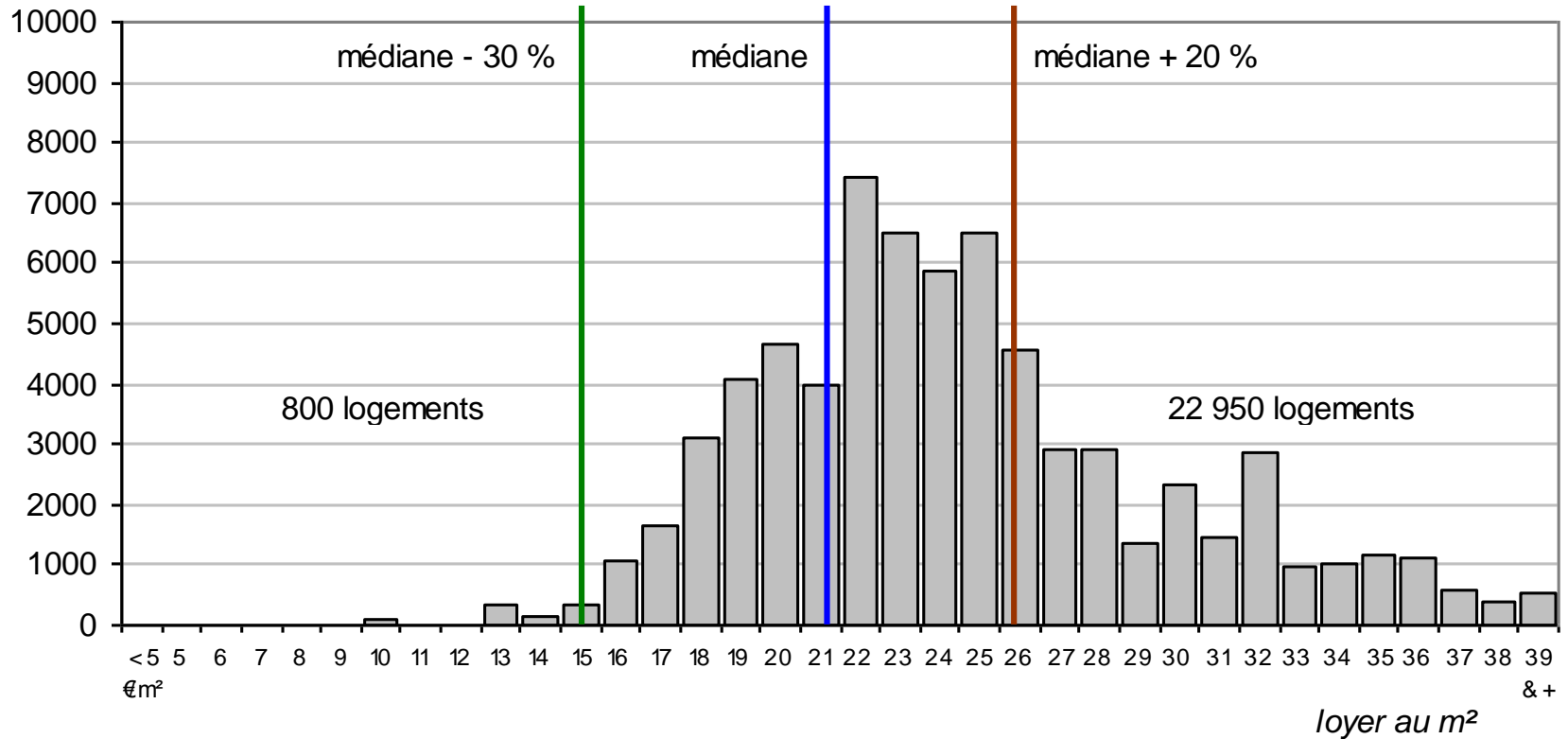


20 % des loyers au m² supérieurs à la médiane majorée (26,3 €/m²)
7 % inférieurs à la médiane minorée (15,4 €/m²)

La dispersion des loyers

nombre de
logements

Paris - 70 000 nouveaux emménagés

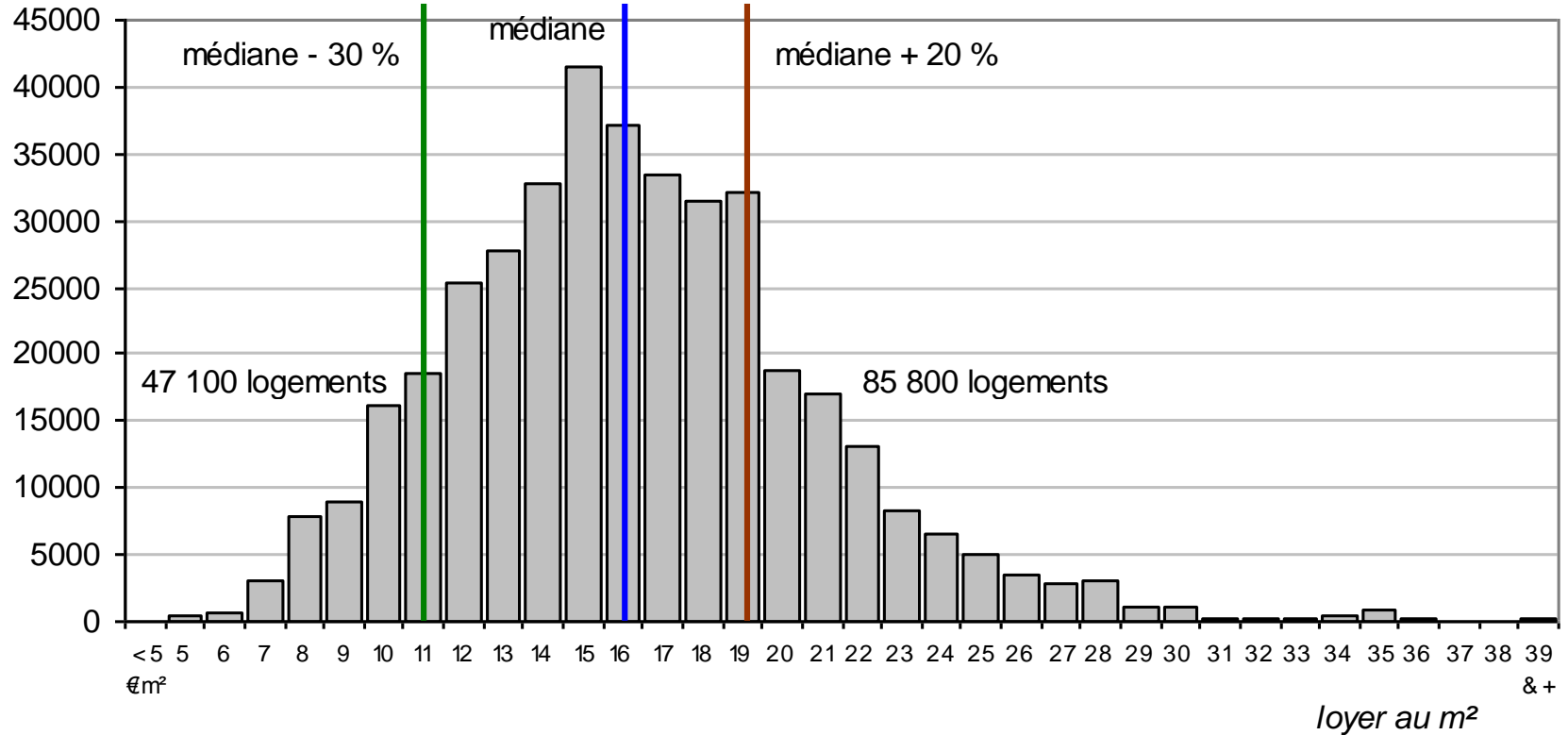


33 % des loyers au m² supérieurs à la médiane majorée (26,3 €/m²)
1 % inférieurs à la médiane minorée (15,4 €/m²)

La dispersion des loyers

nombre de
logements

Petite couronne - 400 000 logements

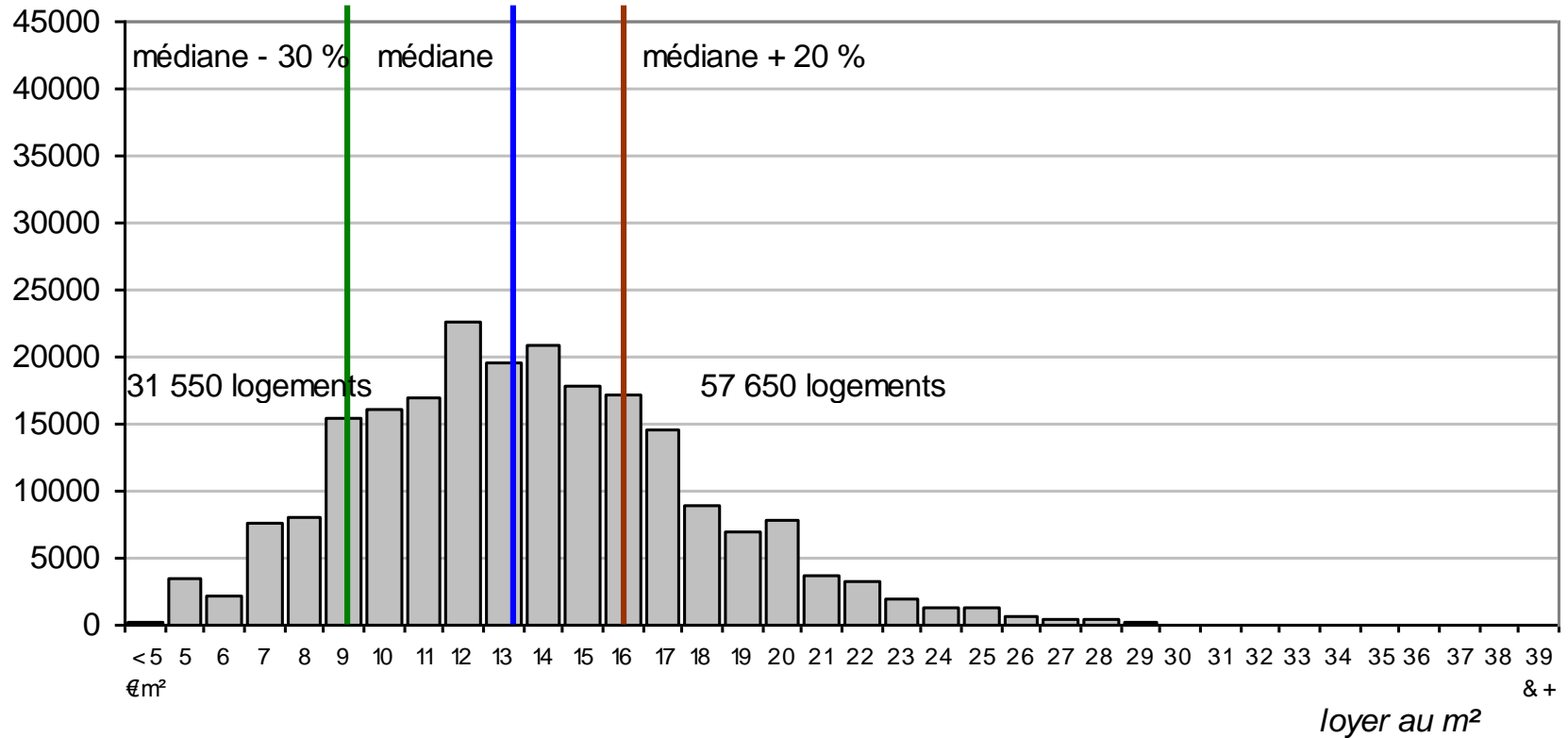


21 % des loyers au m² supérieurs à la médiane majorée (19,9 €/m²)
12 % inférieurs à la médiane minorée (11,6 €/m²)

La dispersion des loyers

nombre de
logements

Grande couronne - 220 000 logements



26 % des loyers au m² supérieurs à la médiane majorée (16,7 €/m²)
14 % inférieurs à la médiane minorée (9,7 €/m²)

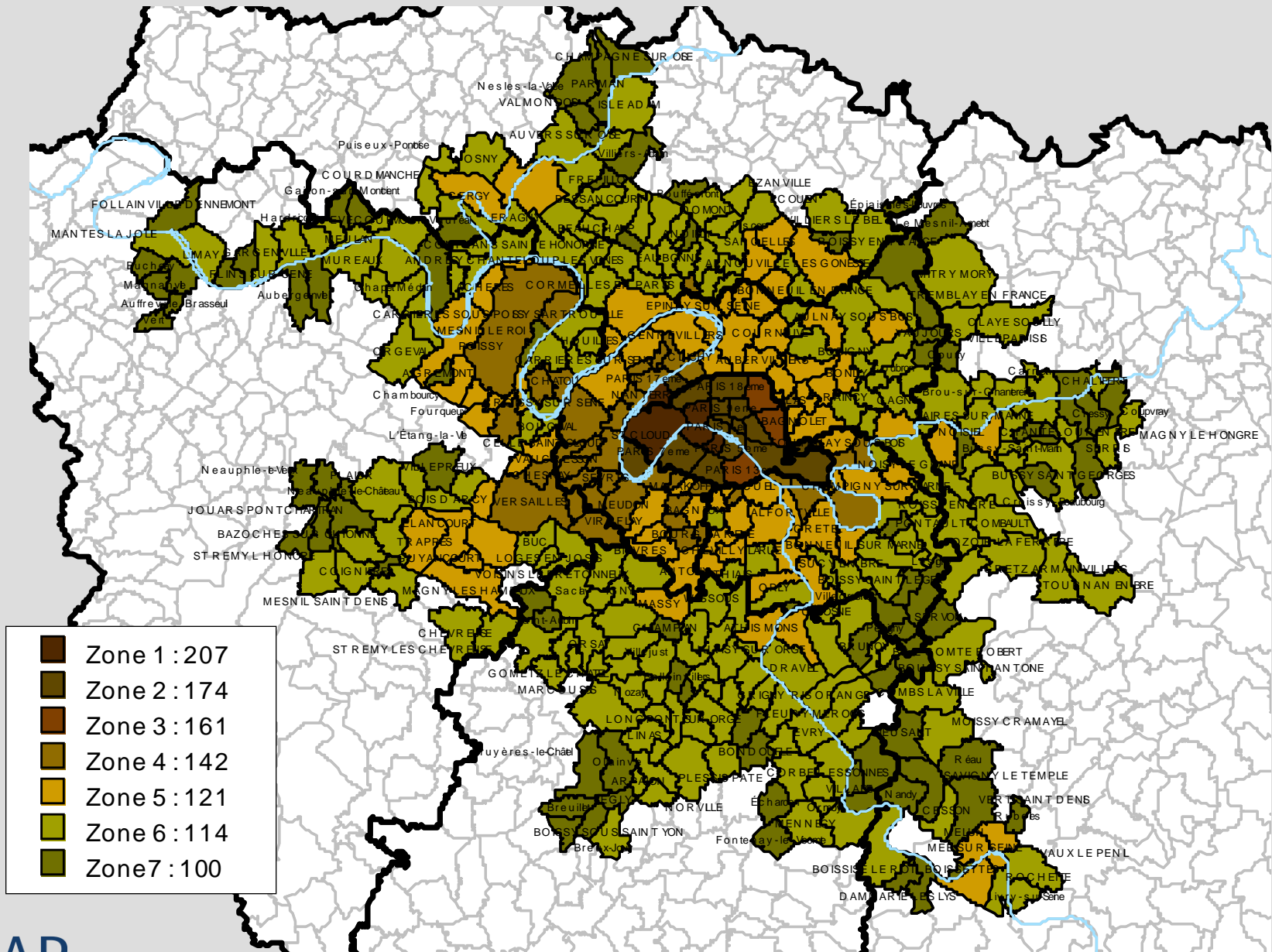
Le projet de loi ALUR – données diffusées

Pour permettre aux préfets de fixer les barèmes d'encadrement des loyers du parc privé, les observatoires locaux des loyers publieront des loyers médians par zone et nombre de pièces du logement.

Pour l'agglomération parisienne :

- 4 nombres de pièces : 1, 2, 3, 4 et plus
- 7 zones.

Zonage dans l'agglomération parisienne (7 zones)



Le projet de loi ALUR – exemple de la zone 3

Composition de la zone 3 :

Paris 13ème, 19ème et 20ème.

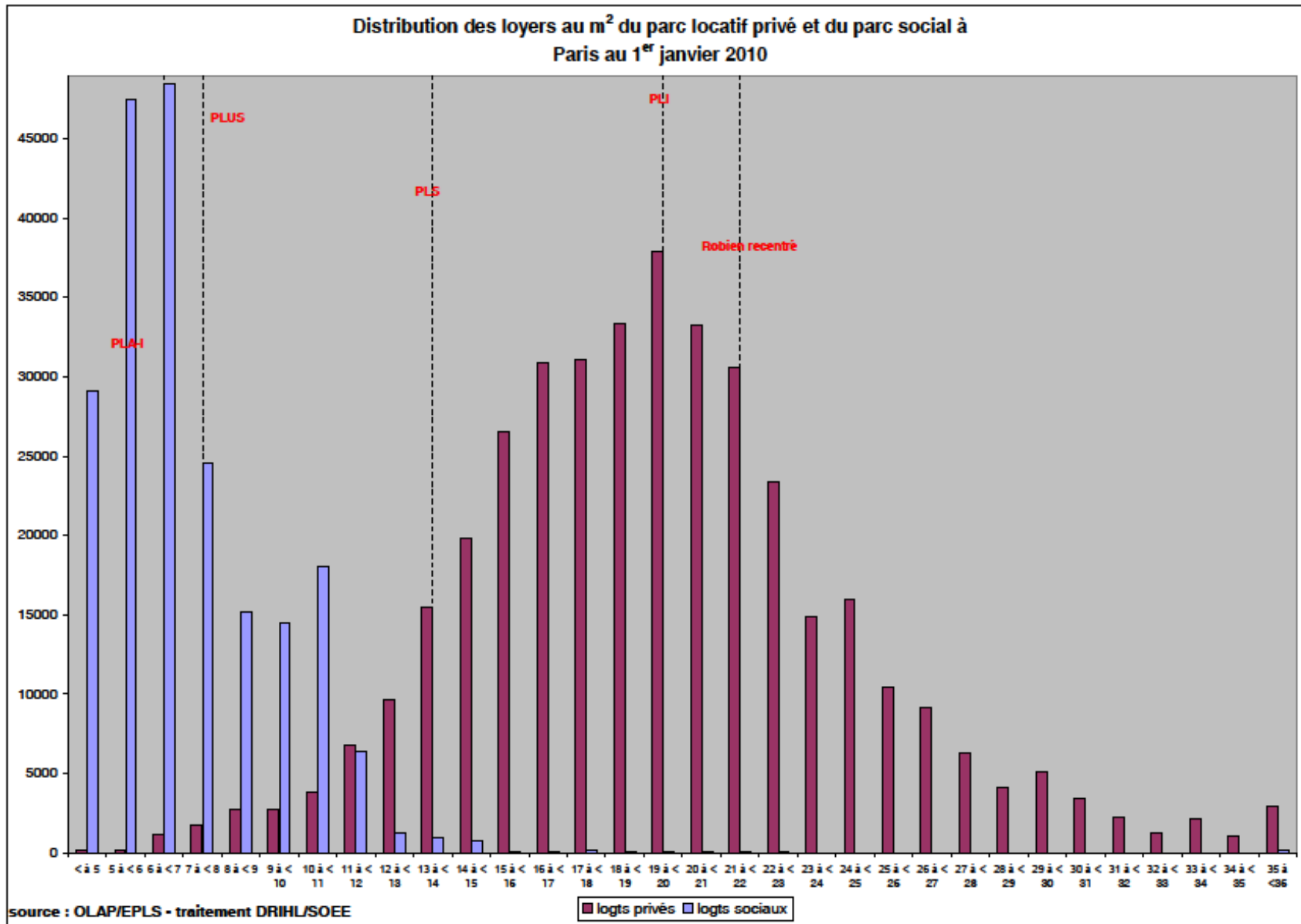
Loyers médians :

	médiane	médiane minorée	médiane majorée
1 pièce	22,6	15,8	27,1
2 pièces	20,0	14,0	24,0
3 pièces	18,4	12,9	22,1
4 pièces et +	18,7	13,1	22,4

Plan de la présentation

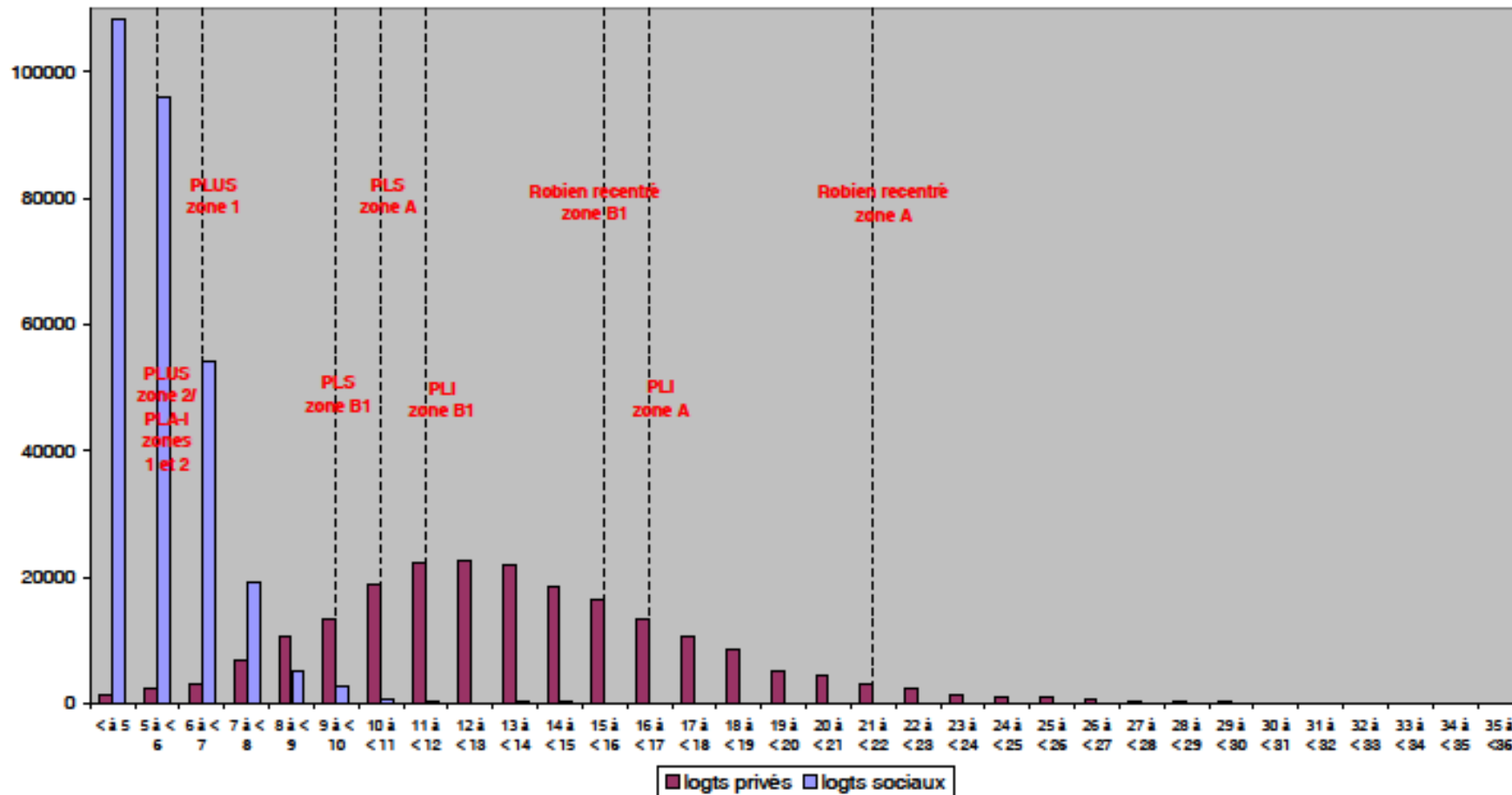
- L'Olap
- Niveaux de loyer et projet de loi ALUR
- Evolution des loyers sur longue période
- Exemples de travaux à partir des bases Olap

Dispersion des loyers à Paris - parc privé / parc social



Dispersion des loyers en grande couronne - parc privé / parc social

Distribution des loyers au m2 du parc locatif privé et du parc social en GC au 1er janvier 2010



source : OLAP/EPLS - traitement DRIHL/SOEE

L'Olap participe à l'expérimentation à 2 titres :

- Comme observatoire local avec une proposition d'extension de son champ géographique à l'ensemble de la région
- En participant à l'équipe projet et en assurant pour 2013 à la demande de la DHUP, le centre national de traitement pour l'ensemble des 19 sites pilotes : méthodologie des enquêtes en lien avec le comité scientifique, formation des observatoires locaux, contrôle et traitement des données.

La collecte des données est en cours dans les observatoires locaux pour une transmission des données dans l'été et des premiers résultats fin septembre.

Pour plus d'informations :

www.observatoire-des-loyers.fr

Geneviève PRANDI – 01 40 56 01 47

genevieve.prandi@i-carre.net