

Les loyers franciliens (parc privé)

Présentation de Geneviève PRANDI
Directrice de l'Olap

7 juin 2016

Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
 - I. Un peu d'histoire
 - II. La méthodologie
 - III. Le champ d'observation

- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
 - I. Les déterminants du niveau des loyers
 - II. Le niveau des loyers
 - III. L'évolution des loyers

Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
 - I. Un peu d'histoire
 - II. La méthodologie
 - III. Le champ d'observation

- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
 - I. Les déterminants du niveau des loyers
 - II. Le niveau des loyers
 - III. L'évolution des loyers

Un peu d'histoire

L'Olap (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) :

1. association loi de 1901
 2. créée en 1987
 3. dotée d'un conseil d'administration avec une représentation équilibrée
 - des bailleurs
 - des locataires
 - des gestionnaires
- outre les représentants de l'Etat et des collectivités locales

Un peu d'histoire

Les missions de l'Olap :

- Fournir des références de loyer au sens de la loi de 1989
- Etablir pour la DHUP un rapport annuel sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne
- Calculer des médianes dans le cadre de la loi ALUR, notamment pour l'encadrement des loyers

Agrément le 22 décembre 2014 pour la commune de Paris.
Une demande d'extension de l'agrément à l'agglomération parisienne est en cours

Avis favorable du CNIS du 23 mars 2013 sur la méthodologie utilisée, dans le cadre de la procédure d'étalonnage

OLAP

Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
 - I. Un peu d'histoire
 - II. La méthodologie
 - III. Le champ d'observation

- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
 - I. Les déterminants du niveau des loyers
 - II. Le niveau des loyers
 - III. L'évolution des loyers

La méthodologie

Pour mener à bien ses missions, l'Olap gère 3 bases de données, emboîtées, sauf exception, les unes dans les autres :

- Panel de 13 500 logements pour le calcul des évolutions (beaucoup de variables, détail situation du bail, suivi des logements dans le temps), région
- Base de références de loyers (beaucoup de variables), environ 30 000 logements, Paris et proche banlieue
- Base pour les médianes selon collecte loi ALUR (nombre limité de variables), environ 100 000 logements, agglomération.

La méthodologie

Les enquêtes de l'Olap sont annuelles. Pour le panel et la base de références, l'Olap a constitué des échantillons représentatifs de l'ensemble des segments du parc selon les caractéristiques physiques des logements et des immeubles (nombre de pièces, localisation...) mais aussi des types de gestion et de propriété.

Le panel et la base des médianes sont ensuite redressés par pondération pour se ramener à la structure du parc.

Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
 - I. Un peu d'histoire
 - II. La méthodologie
 - III. Le champ d'observation

- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
 - I. Les déterminants du niveau des loyers
 - II. Le niveau des loyers
 - III. L'évolution des loyers

Le champ d'observation

Initialement les logements privés loués vides et dont le loyer est fixé librement à l'entrée dans les lieux.

Depuis la loi Alur, tous les logements loués vides non détenus par des HLM et Sem ainsi que les meublés non saisonniers (= ayant un bail loi de 1989).

Et toujours l'ensemble des locataires et non les seuls emménagés récents (étude du stock et non uniquement du flux)

Champ géographique : étendu à la région depuis 2013.

Le champ d'observation

Logements privés loués vides :

1 100 000 unités dans l'agglomération, 75 000 hors agglomération, plutôt concentrés à Paris et dans l'ouest

Logements privés loués meublés :

187 500 dans l'agglomération, 4 500 hors agglomération

À Paris 1 logement locatif privé sur 5 est un meublé

Source : Insee – RP 2012

Le champ d'observation

Parc petit et ancien dans le centre de la région, de plus en plus grand et récent quand on s'éloigne de la capitale.

Faible part de maisons sauf hors agglomération : 35 %.

A Paris : 2/3 de studios et 2 pièces et 70 % de logements d'avant 1946 pour le parc loué vide

Parc loué vide qui augmente peu en nombre, s'est réduit en part des résidences principales (de 26 à 24 % entre 1999 et 2012) et s'est déplacé vers l'est.

A Paris l'augmentation des meublés n'a pas compensé la fonte du parc loué vide

Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
 - I. Un peu d'histoire
 - II. La méthodologie
 - III. Le champ d'observation

- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
 - I. Les déterminants du niveau des loyers
 - II. Le niveau des loyers
 - III. L'évolution des loyers

Le niveau des loyers

Début 2015, pour l'agglomération parisienne :

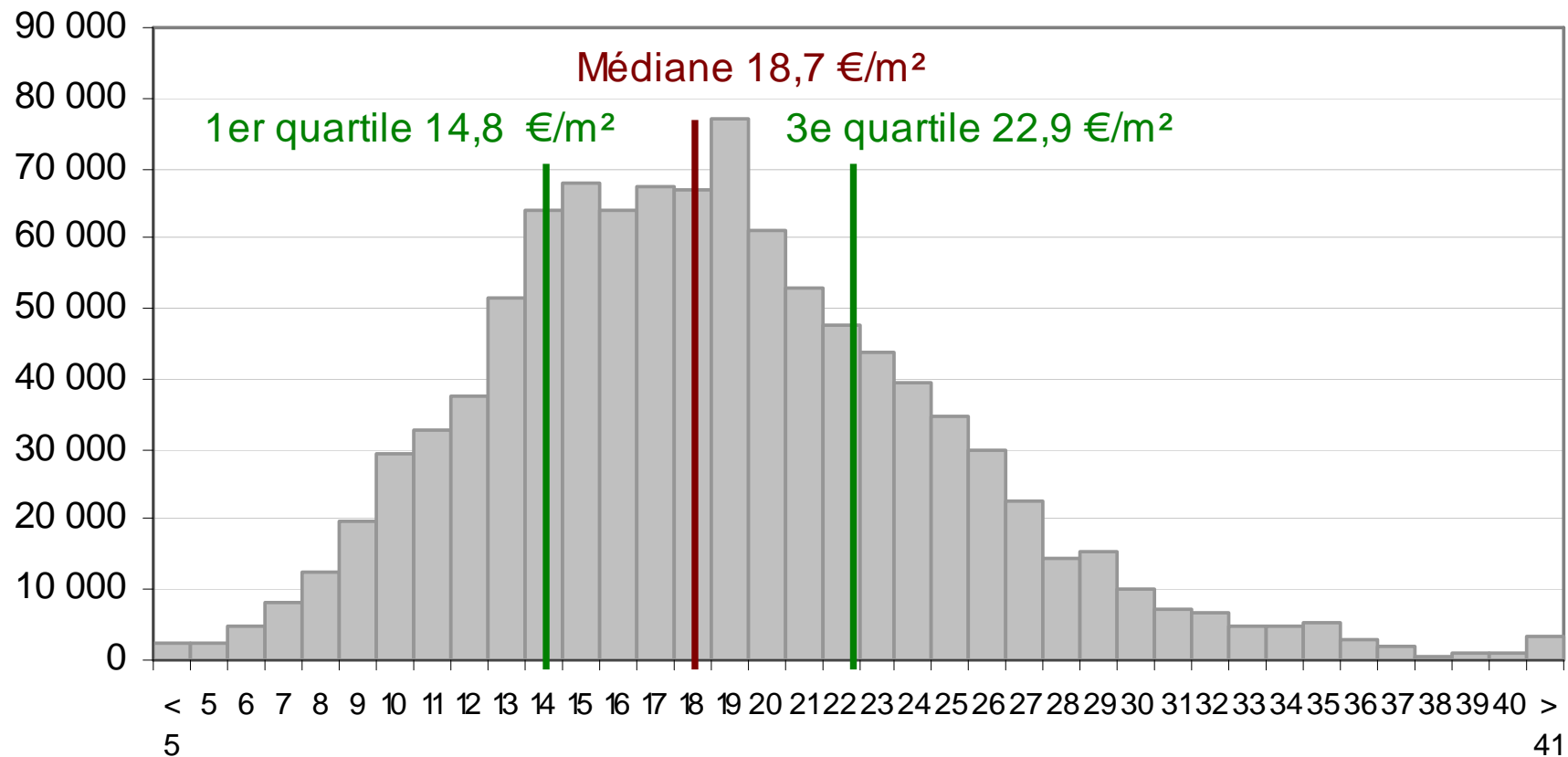
Loyer moyen au m ²	17,9 €/m ²
Loyer moyen mensuel	950 €
Surface moyenne	53 m ²
Loyer médian au m ²	18,7 €/m ²

Début 2015, pour Paris :

Loyer moyen au m ²	22,3 €/m ²
Loyer moyen mensuel	1 126 €
Surface moyenne	50 m ²
Loyer médian au m ²	23,0 €/m ²

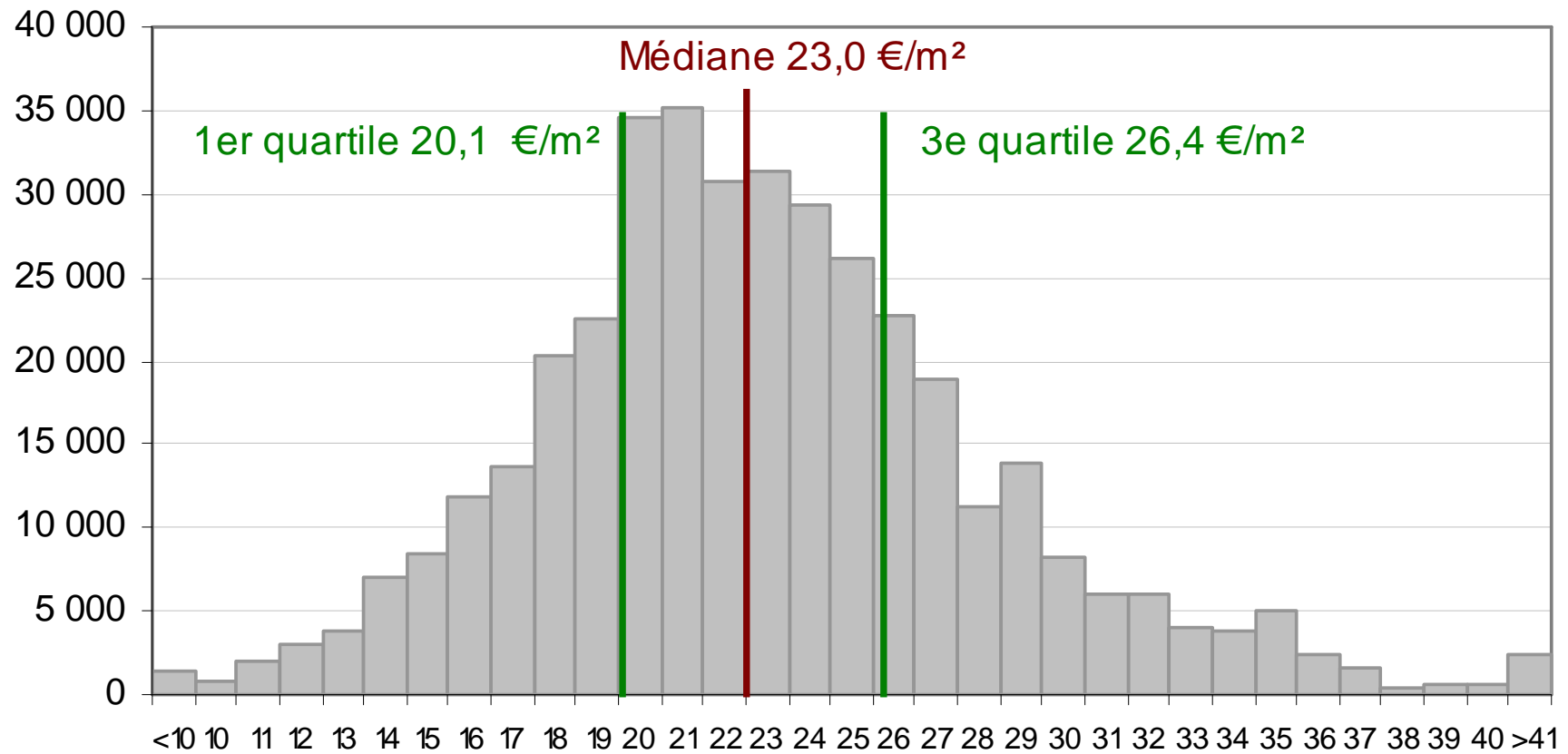
Le niveau des loyers

Dispersion des loyers dans l'agglomération début 2015



Le niveau des loyers

Dispersion des loyers à Paris début 2015



Plan de la présentation

- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
 - I. Un peu d'histoire
 - II. La méthodologie
 - III. Le champ d'observation

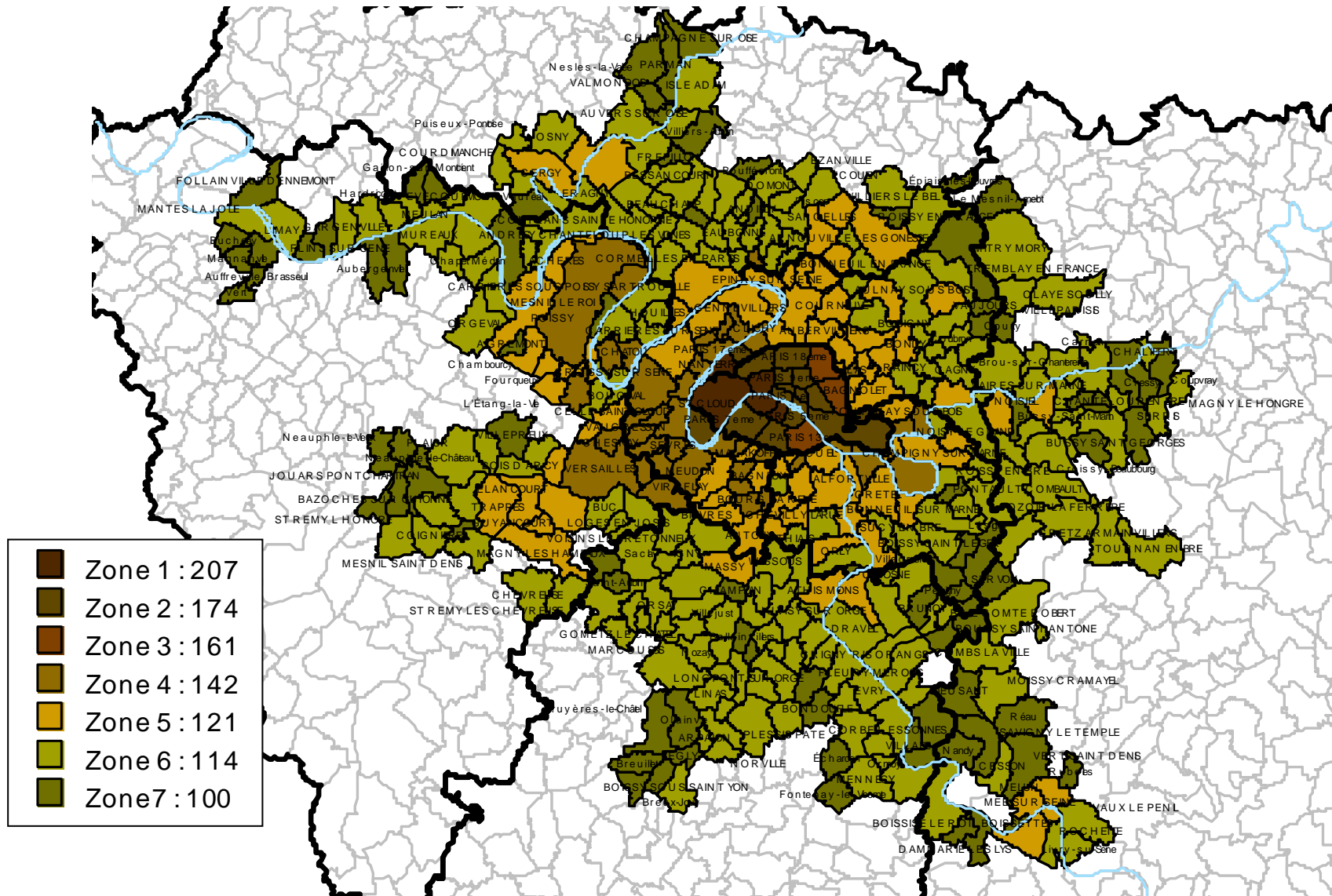
- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
 - I. Les déterminants du niveau des loyers
 - II. Le niveau des loyers
 - III. L'évolution des loyers

Le niveau des loyers

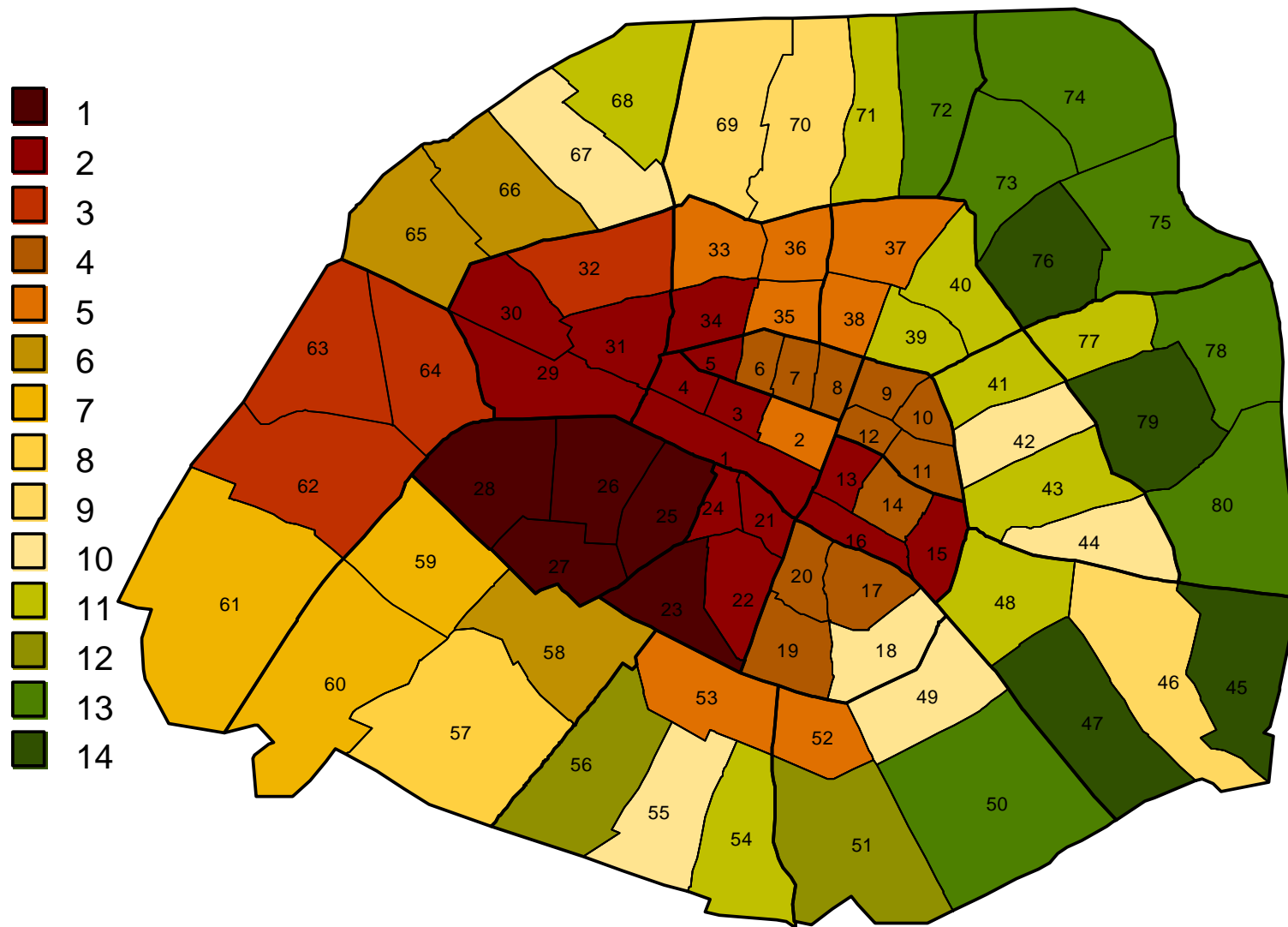
Les déterminants du niveau de loyer d'un logement locatif privé sont :

- la taille du logement (nombre de pièces et surface)
- la localisation,
- l'ancienneté du locataire dans le logement,
- le type de gestion et de propriété
- les caractéristiques et équipements de l'immeuble et du logement : époque de construction, ascenseur, gardien, isolation thermique...

Le niveau des loyers - zonage



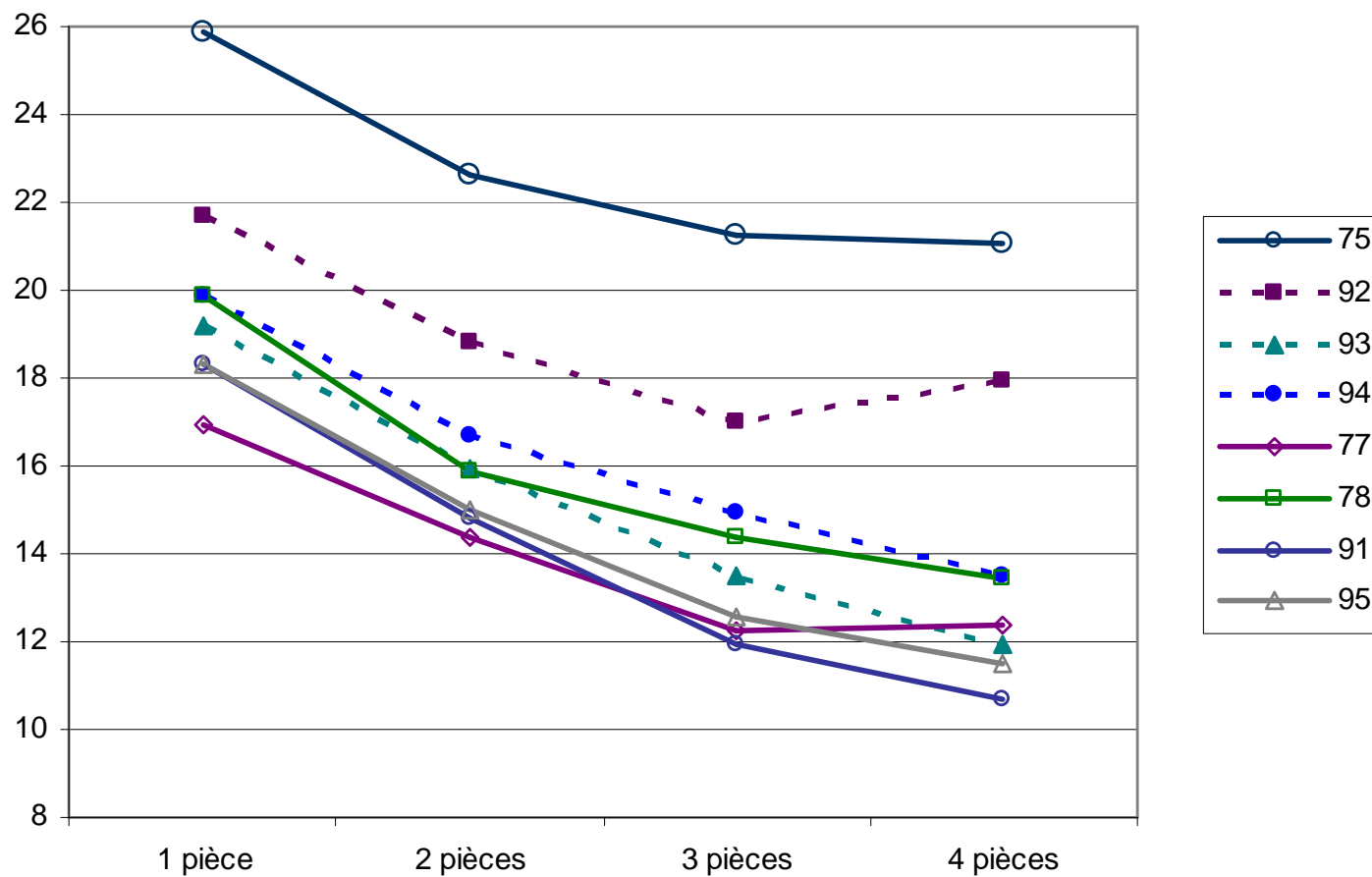
Le zonage des médianes à Paris



Zone	Quartiers
1	23 25 26 27 28
2	1 3 4 5 13 15 16 21 22 24 29 30 31 34
3	32 62 63 64
4	6 7 8 9 10 11 12 14 17 19 20
5	2 33 35 36 37 38 52 53
6	58 65 66
7	59 60 61
8	57
9	46 69 70
10	18 42 44 49 55 67
11	39 40 41 43 48 54 68 71 77
12	51 56
13	50 72 73 74 75 78 80
14	45 47 76 79

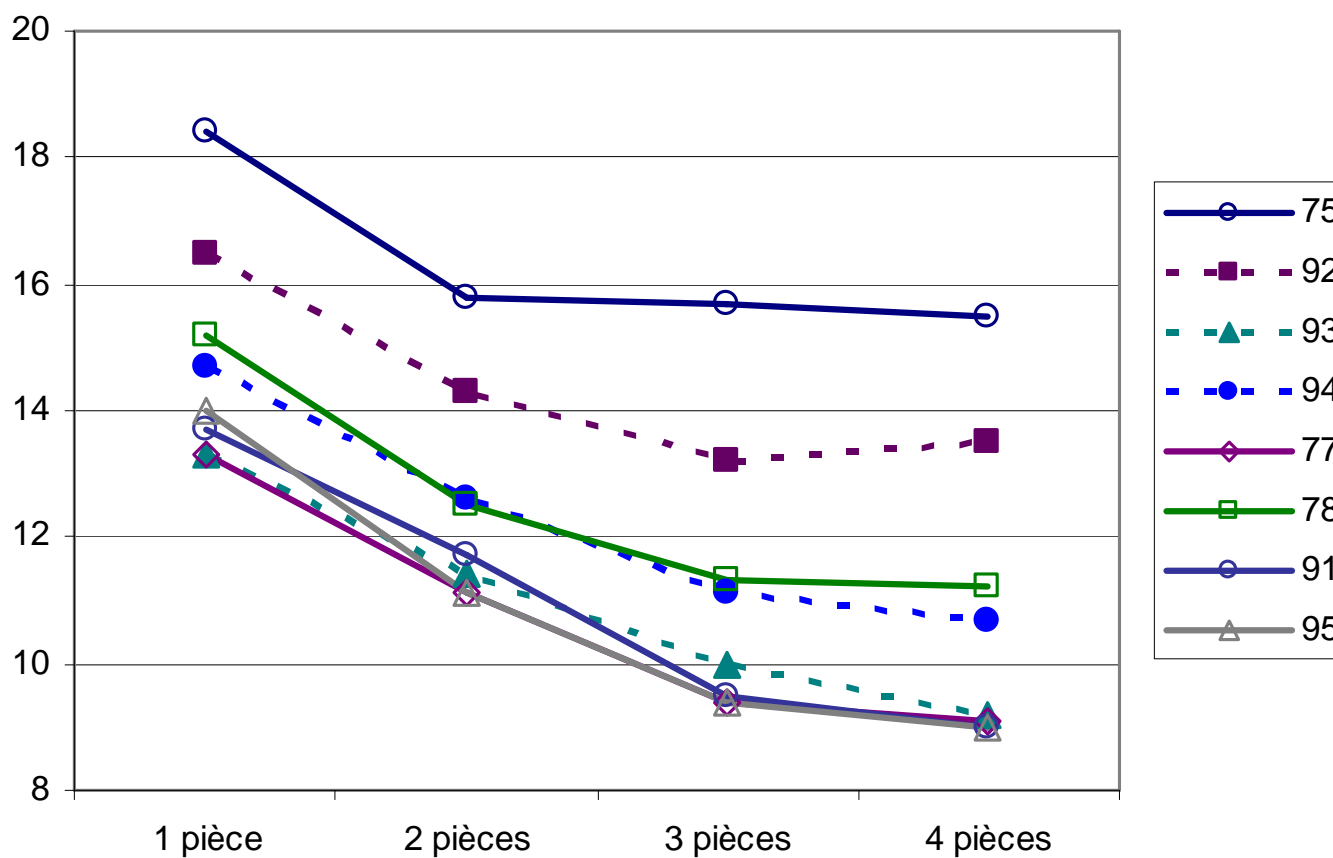
Le niveau des loyers

Loyer moyen en €/m² début 2015 par département et nombre de pièces dans l'agglomération parisienne



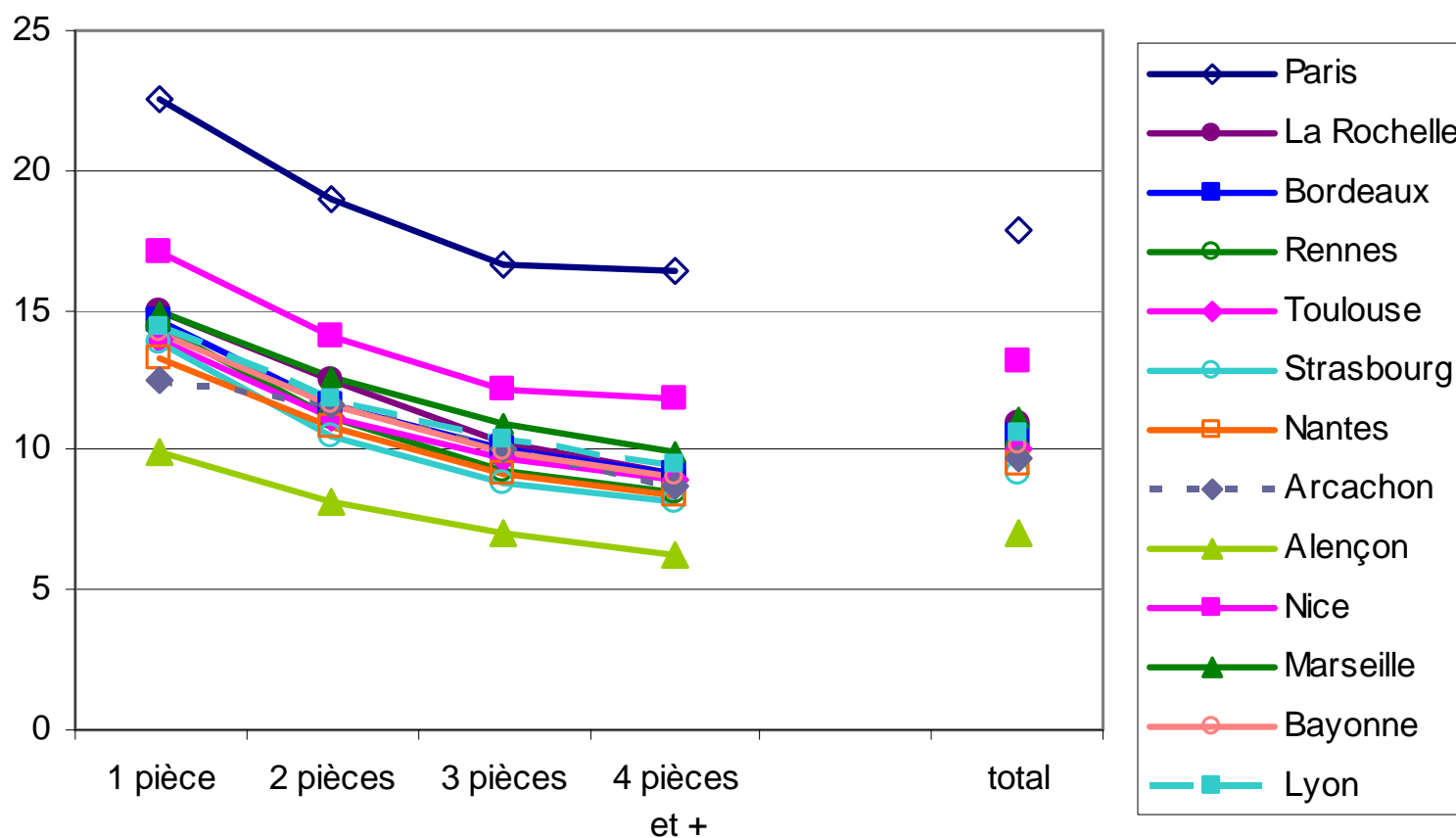
Le niveau des loyers

Loyer moyen en €/m² début 2005 par département et nombre de pièces dans l'agglomération parisienne



Le niveau des loyers

Loyer moyen en €/m² en 2015 par agglomération et nombre de pièces dans le réseau des Observatoires Locaux des Loyers



Le niveau des loyers

Le loyer moyen au m² de l'agglomération parisienne est supérieur de 60 à 100 % à celui des grandes agglomérations de province.

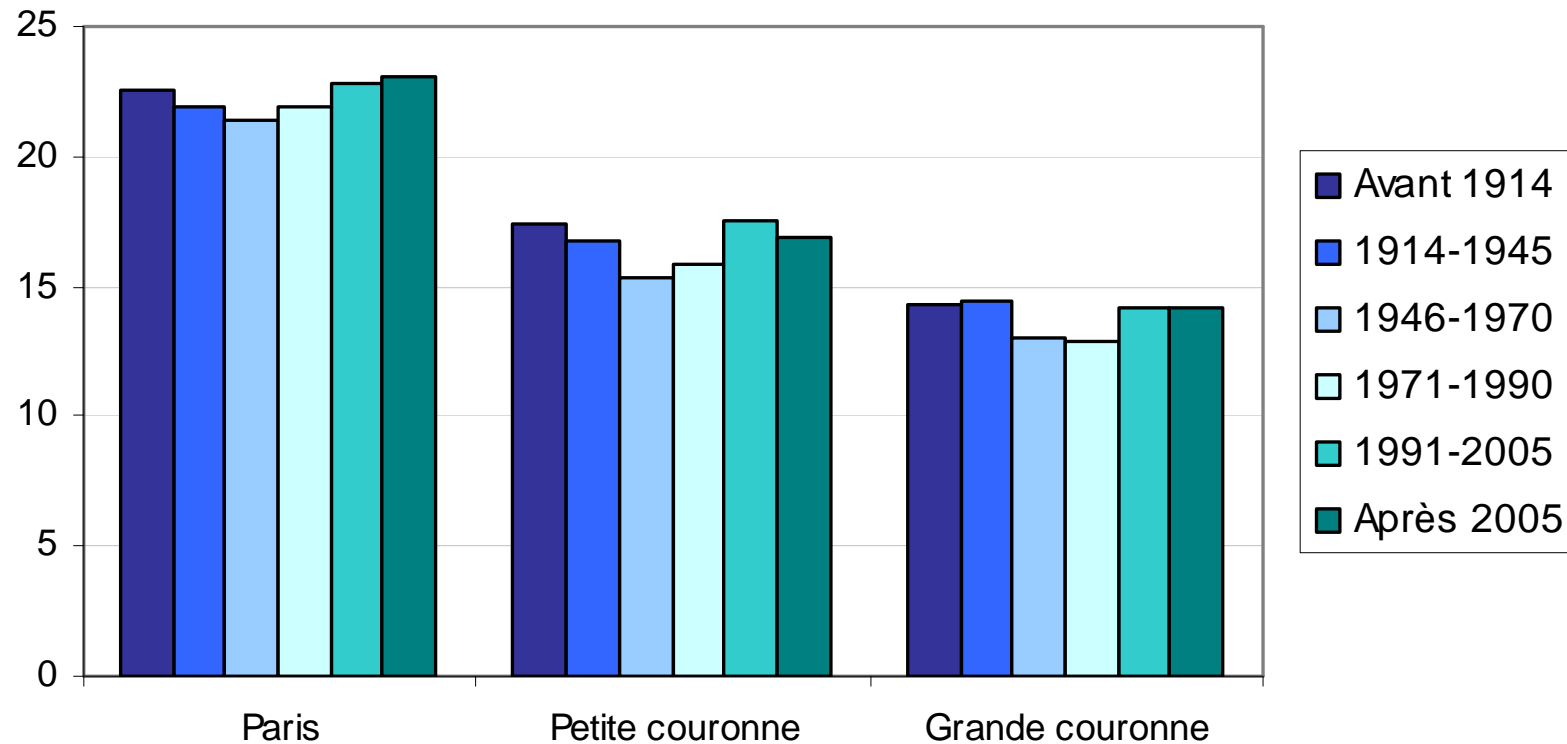
Cet écart est moindre si on raisonne en loyer mensuel, les logements étant en moyenne plus grands en province :

-Agglomération parisienne	950 € pour 53 m ²
-Agglomération lyonnaise	686 € pour 64 m ²
-Agglomération de Nice	748 € pour 57 m ²
-Agglomération bordelaise	640 € pour 61 m ²
-Agglomération toulousaine	610 € pour 61 m ²

Soit un écart de 25 à 55 %.

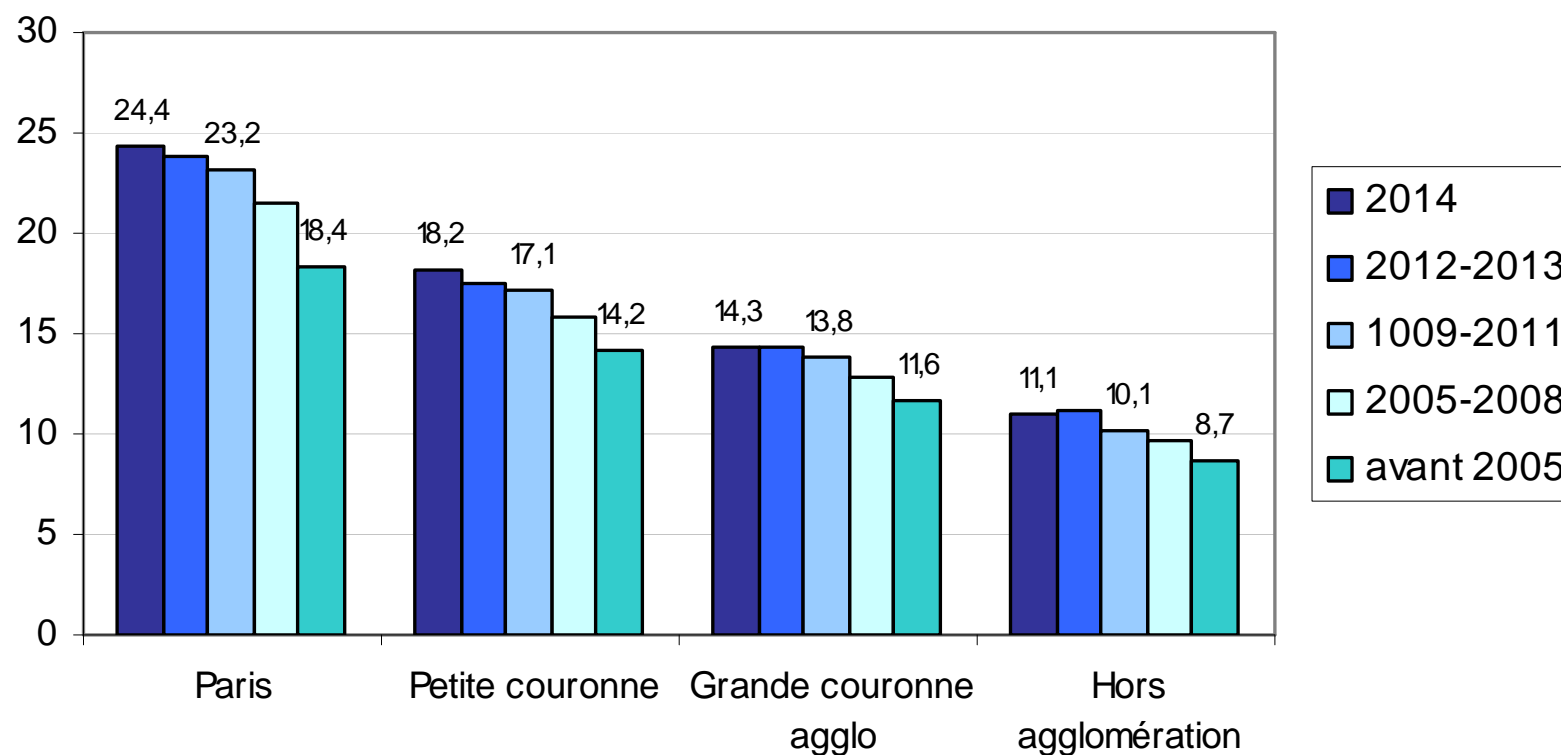
Le niveau des loyers

Loyer moyen en €/m² début 2015 selon l'époque de construction dans l'agglomération parisienne



Le niveau des loyers

Loyer moyen en €/m² début 2015 selon l'ancienneté du locataire dans la région Ile-de-France



Plan de la présentation

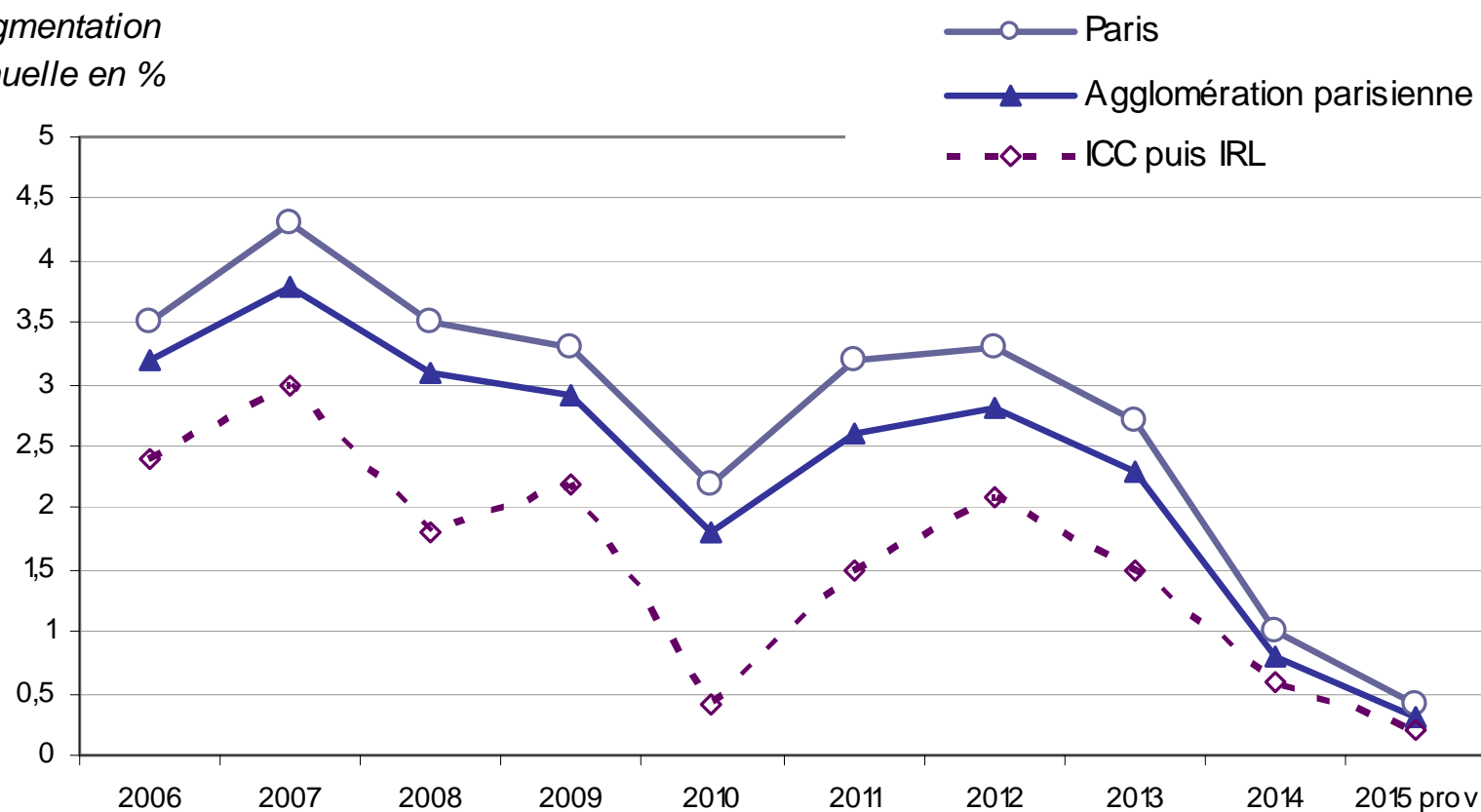
- I. Le dispositif d'observation des loyers de l'Olap
 - I. Un peu d'histoire
 - II. La méthodologie
 - III. Le champ d'observation

- II. Le niveau et l'évolution des loyers franciliens
 - I. Les déterminants du niveau des loyers
 - II. Le niveau des loyers
 - III. L'évolution des loyers

L'évolution des loyers

Evolution des loyers du secteur libre depuis 2006

augmentation
annuelle en %



Soit en 10 ans : + 32 % à Paris et + 26 % en petite et grande couronne

OLAP

L'évolution des loyers

Les deux composantes de l'évolution des loyers

L'évolution de l'ensemble des loyers résulte de :

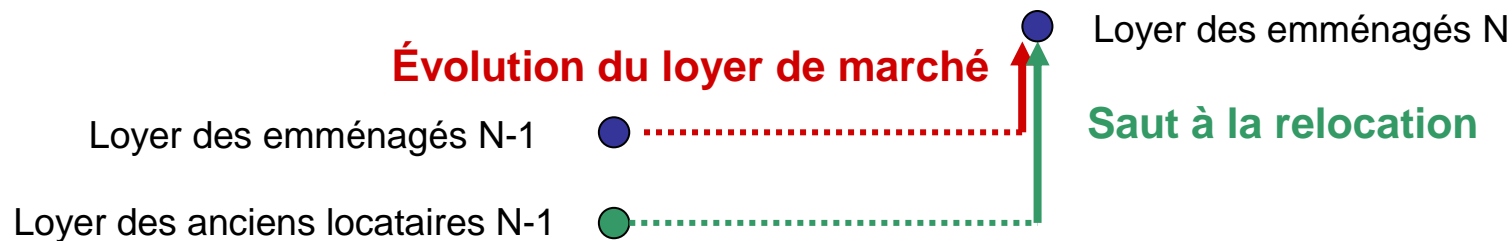
- celle des locataires en place (proche de l'évolution moyenne de l'IRL)
- celle constatée en cas de changement de locataire dans l'année (relocations ou emménagés de l'année), appelée aussi « saut » à la relocation.

Le décret annuel de limitation des évolutions de loyer dans les zones tendues fait référence au loyer du locataire précédent et donc limite le saut à la relocation.

L'évolution des loyers

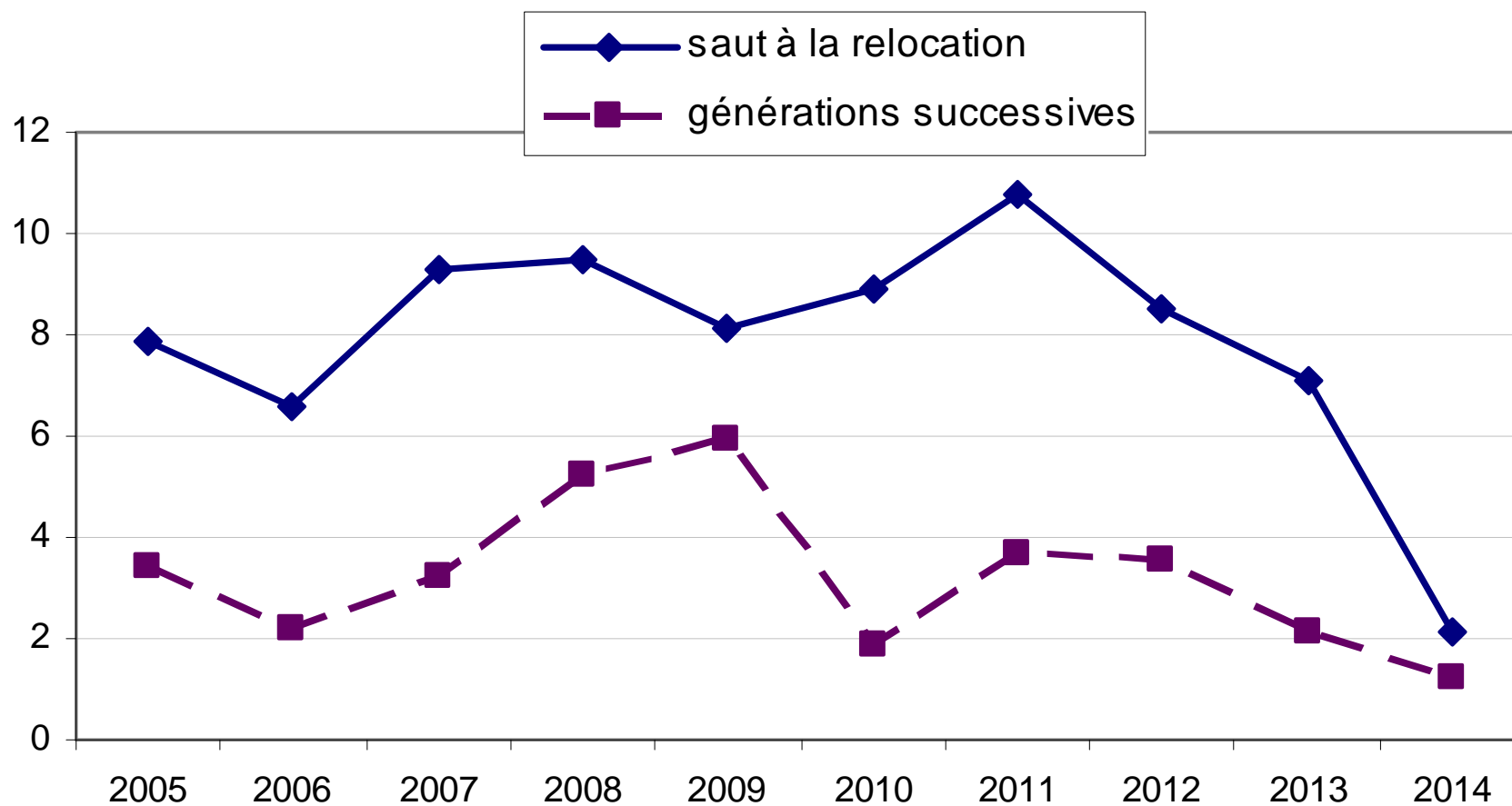
Deux indicateurs peuvent être utilisés pour mesurer la hausse des loyers des nouveaux emménagés :

- le « **saut à la relocation** » qui 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** » qui mesure l'écart entre les loyers des emménagés de l'année comparés aux loyers des emménagés de l'année précédente.



L'évolution des loyers

Nouveaux emménagés – exemple sur Paris



Pour plus de précisions

Geneviève PRANDI

genevieve.prandi@i-carre.net

01 40 56 01 47

www.observatoire-des-loyers.fr

OLAP