

conclusion

A partir de 2000 ⁽¹⁾, 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 usuel sur la base duquel une majorité des loyers est actualisée.

En 2003 ⁽²⁾, une rupture s'engage à Paris et dans sa proche banlieue par un repli de la hausse moyenne des loyers de relocation, même si en province son accélération se consolide. Cette tendance s'accompagne d'une érosion de l'indice légal. Ainsi, la hausse globale 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 légères 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 a été accompagné d'une érosion ⁽³⁾ progressive de la hausse moyenne des loyers de relocation engagée en 2003 ; cette dernière est restée cependant à un niveau soutenu et elle a porté sur un niveau de mobilité des locataires quasi stationnaire.

Par contre, en province, de 2004 à 2005, la hausse d'ensemble des loyers du secteur privé, bien qu'également sous l'influence des fluctuations de l'indice légal, a poursuivi sa progression amorcée en 2002, mais toujours caractérisée par un niveau plus tempéré qu'à Paris. Cette tendance a été induite par une croissance consolidée de la hausse moyenne des loyers de relocation, toujours aussi plus modérée qu'à Paris.

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

Pour 2007, les grandes tendances de l'évolution des loyers en province et dans l'agglomération parisienne sont caractérisées par :

- Une légère reprise de la hausse globale des loyers à Paris, et dans sa proche banlieue. Cette hausse est de +4.3% (+3.5% en 2006, +5.1 en 2005, +4.4% en 2004) à Paris, +3.6% (+2.9% en 2006, +4.4% en 2005, +3.9% en 2004) dans sa proche banlieue. Un repli confirmé de la hausse globale des loyers en province déjà observé en 2006 avec de +2.8% (+3.0% en 2006, +4.6% en 2005, +3.8% en 2004).

À Paris et dans sa proche banlieue, après un léger retrait observé l'an passé, la hausse globale des loyers marque une faible progression consécutive au redressement de l'indice légal de révision des loyers renforcé par une nette accélération de la hausse des loyers de relocation, particulièrement à Paris.

En province, 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 modérée par l'effet de progression de l'indice usuel.



(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) 2003, à Paris comme dans sa proche banlieue, l'accélération de la hausse d'ensemble des loyers amorce une rupture au regard des trois dernières années par un retrait de la hausse moyenne pratiquée lors des relocations. Il induit une décélération de la hausse globale des loyers associée à une érosion de l'ICC (+2.4% contre +3.6% en 2002) sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée. En revanche en province, si l'impact de l'indexation des loyers sur l'ICC est similaire, l'accélération de la hausse moyenne des loyers de relocation se consolide, tout en restant plus modérée qu'à Paris et sa proche banlieue.

(3) Paris : +10.9% en 2001, +8.6% en 2004, +7.9% en 2005, +6.6% en 2006.
Proche banlieue : +7.6% en 2003, +7.1% en 2004, +5.1% en 2005, +4.5% en 2006.

- **Une hausse d'ensemble des loyers plus proche de celle de l'indice des prix à la consommation (+2.8%).**

A l'exception des années 1995, 1996 et 1999, depuis au moins 1985 et jusqu'à 2005 inclus, 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 m² 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 **18.4 €/m² à Paris, 14.1€/m² en proche banlieue et 8.4€/m² en province.**

Le loyer moyen mensuel fixé après une relocation est de **20.2 €/m² à Paris, 15.3 €/m² en proche banlieue et 9.3 €/m² en province.**

Par ailleurs, le niveau moyen des loyers pratiqués 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.

- **En 2007, la hausse moyenne des loyers de relocation est de +9.3% à Paris (1) +6.5% dans sa proche banlieue (2) et de +4.8% en province (3)**

Ainsi, à Paris et dans sa proche banlieue, la reprise de la hausse moyenne lors des relocations amorcée en 1998, s'est consolidée jusqu'en 2002, pour amorcer un retrait en 2003 qui s'est confirmé en 2004 et 2005 et s'est consolidé en 2006.

Cette tendance était liée à une montée en régime des pratiques de baisse et de reconduction des loyers à leur niveau initial qui s'est mise en place. Il reste que la pratique des augmentations supérieures à l'indice légal est restée prépondérante associée à une hausse moyenne en repli mais toujours élevée, plus forte à Paris. Cette situation a conduit à un niveau différencié et encore soutenu de la hausse moyenne des relocations à Paris et dans sa proche banlieue.

En 2007, la hausse moyenne des relocations connaît à nouveau une accélération notamment à Paris.

En 2007, les pratiques de baisse et de maintien des loyers à leur niveau initial se réduisent. A Paris, cette tendance s'effectue strictement au profit de majorations supérieures à l'indice légal (61% des logements reloués contre 52%) avec un niveau de hausse en léger repli (+14.4% contre +15.1%). En proche banlieue, ce processus se réalise quasi essentiellement au profit d'augmentations proches de l'indice usuel. Ce contexte conforte le niveau différencié de la hausse des loyers de relocation entre Paris et sa proche banlieue.

En province, le mouvement de repli de la hausse moyenne des relocations engagé depuis 1992, fait place en 2000, à un mouvement de reprise qui se poursuit jusqu'en 2003, se stabilise en 2004 et se conforte en 2005.

En 2006, on assiste à une rupture, avec un retrait de la hausse moyenne des loyers de relocation (+4.8% contre +6.6% en 2005) qui s'affirme en 2007.

Si jusqu'en 2004, cette hausse est restée plus tempérée en province qu'à Paris et sa proche banlieue, en 2005, elle s'avère plus élevée avec +6.6% que celle constatée en proche banlieue (+5.1%).

En 2006, cette hausse est d'un niveau quasi égal à celui observé en proche banlieue parisienne. En 2007, elle est nettement inférieure (+3.4%) à celle constatée à Paris et dans sa proche banlieue.

(1) A Paris : +7.9% en 2005, +8.6% en 2004, +10.9% en 2003, +11.9% en 2002.

(2) En proche banlieue parisienne ; +5.1% en 2005, +7.1% en 2004, +7.6% en 2003, +10.4% en 2002.

(3) En province : +6.6% en 2005, +6.3% en 2004, +6.2% en 2003, +5.5% en 2002.

(4) +6.3% en 2004, +6.2% en 2003, +5.5% en 2002, +4.4% en 2001, +3.1% en 2000 et +2.1% en 1999.

Le recul de la hausse moyenne des loyers de relocation est lié au fait que les pratiques de reconduction des loyers à leur niveau et de baisse qui, depuis 2000, se caractérisaient par un net déclin, se redéveloppent en 2006 (23% de l'effectif des logements reloués contre 13% en 2005) au détriment exclusif d'une pratique de hausses indiciaires.

En 2007, les pratiques de reconduction des loyers à leur niveau et de baisse évoluent peu. En revanche, la pratique de majorations supérieures à l'indice légal recule nettement au profit de hausses plus modérées, proches de ce dernier ; ces deux pratiques sont désormais à quasi parité. Cette évolution explique le tassement continu de la hausse moyenne des loyers de relocation.

- **Les renouvellements de baux concernent respectivement 17% du parc locatif privé à Paris et dans sa proche banlieue, 14% en province.**

En 2007, l'augmentation moyenne des loyers lors d'un renouvellement de bail s'accroît légèrement à Paris avec +3.1% (+2.7% en 2006, +4.6% en 2005, +3.7% en 2004), **en proche banlieue avec +2.8%** (+2.6% en 2006, +4.2% en 2005, +3.3% en 2004) **et en province avec +2.7%** (+2.5% en 2006, +4.1% en 2005, +3.0% en 2004).

Cette tendance est inhérente à la progression de l'indice légal.

De fait, **à Paris**, les loyers lors des renouvellements de baux sont le plus souvent indexés sur l'indice usuel ; cette pratique, quasi stationnaire, est prépondérante (75% des locations dont le bail a expiré). Elle est associée, dans une moindre mesure, à une pratique en regain, de reconduction des loyers à leur niveau (12% des locations dont le bail a expiré à Paris contre 10% en 2006).

De même, **en proche banlieue parisienne**, les loyers lors des renouvellements de baux sont principalement indexés sur l'indice légal (76% des locations dont le bail a expiré). Cette pratique tend à progresser au détriment de celle relevant de hausses en dehors du cadre légal (9% des locations dont le bail a expiré contre 12% en 2006).

En province, la majorité des loyers lors des renouvellements de baux sont également indexés mais dans des proportions moindres (64% des locations dont le bail a expiré). En revanche la part importante des loyers reconduits à leur niveau s'accroît (24% des locations dont le bail a expiré contre 22% en 2006) au détriment d'application de hausses hors du cadre légal (12% des locations dont le bail a expiré contre 16% en 2006).

En 2007, l'usage des dispositions de l'article 17c de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 reste faible. **Il porte sur 3.4% des logements dont le bail expire à Paris** (3.6% en 2006, 5.4% en 2005), **2.4% en proche banlieue** (2.5% en 2006, 2.3% en 2005) **et 1.0% en province.**

A Paris et dans sa proche banlieue, cette pratique se stabilise.

En 2007, le renouvellement de bail en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 conduit à **des hausses moyennes adoptées de +18 % à Paris, +19% dans sa proche banlieue et +5% en province, échelonnées sur trois ou six ans.** Il semble qu'après plus d'une décennie d'application, ces dispositions aient permis de réduire progressivement le nombre de loyers manifestement sous-évalués et que de ce fait même, cette procédure soit moins utilisée.