

À Paris aussi, le marché s'est retourné

C'est une première depuis quinze ans, les loyers baissent dans la capitale.

LA CAPITALE n'est plus une île. Dans Paris intra muros, comme ailleurs, les loyers baissent selon l'observatoire Clameur. « Ils sont en recul de 0,5 % à fin août », a expliqué hier Yves Genin, président de Clameur.

Un chiffre modéré, mais qui dénote un vrai retournement du marché locatif dans la capitale. « Depuis 1998, les loyers ont augmenté de 3,6 % en moyenne par an à Paris », rappelle le professeur Michel Mouillart. Il y a un an, ils étaient en hausse de 1,4 % (+ 3,5 % en 2007, + 4,5 % en 2006). « C'est la première baisse des loyers à Paris depuis quinze ans », souligne Michel Mouillart.

Paris est traditionnellement une des villes où la mobilité résidentielle est la plus faible. Les locataires y restent plus longtemps qu'ailleurs. Et ils hésitent encore plus qu'avant à déménager. « À Paris, ils restent aujourd'hui en moyenne 60 mois dans leur logement, contre 55 mois il y a un an. C'est nettement plus qu'ailleurs, en France les locataires déménagent en moyenne au bout de 47 mois », précise Michel Mouillart. On déménage plus vite dans certains arrondissements que dans d'autres, souvent en raison d'une offre locative composée essentiellement de studios et de deux-pièces. C'est dans les XVIII^e et XIX^e arrondissements que la mobilité résidentielle est la plus forte. À l'inverse, les locataires du III^e sont fidèles à leur logement, 72 mois, talonnés par ceux des IV^e, V^e et VI^e.

C'est toujours à Paris que les loyers sont les plus chers en France : ils atteignent désormais en moyenne 21,50 euros par mètre carré. Mais les évolutions sont très contrastées selon les arrondissements. Les XIX^e (- 7,4 %) et XX^e (- 2,5 %) sont les deux arrondissements les plus touchés par la baisse des loyers. Une évolution d'autant plus significative qu'ils représentent à eux deux un logement sur six mis en location dans la capitale.

Les disparités sont fortes

À l'inverse, d'autres arrondissements enregistrent toujours des hausses des loyers. C'est le cas du II^e (+ 9 %) ou du VIII^e (+ 6,7 %), mais les statistiques, qui reposent sur des volumes réduits, sont à prendre avec des pincettes : ces deux arrondissements pèsent pour moins de

4 % dans l'offre locative de la capitale. « Ce qui est significatif, c'est que les loyers baissent à Paris sur les trois quarts des biens », résume Michel Mouillart. Que pèse le marché locatif à Paris ? « En 2008, 87 000 appartements ont été disponibles à la location à Paris », répond Michel Mouillart.

Autour de la capitale, les disparités sont aussi fortes. Boulogne-Billancourt affiche ainsi une spectaculaire hausse des loyers de 6,7 % en un an et Neuilly-sur-Seine une confortable progression de 4,6 %, alors que Versailles, elle, voit ses loyers s'enfoncer de 4,5 %. Sans surprise, la région Ile-de-France, elle, est logiquement la plus chère de l'Hexagone avec des loyers au mètre carré de 17,10 euros au mètre carré, soit deux fois plus que dans le Limousin.

CAROLE PAPAZIAN

