

LES LOYERS DU SECTEUR LOCATIF LIBRE DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE

LE CHAMP D'INTERVENTION DE L'OLAP

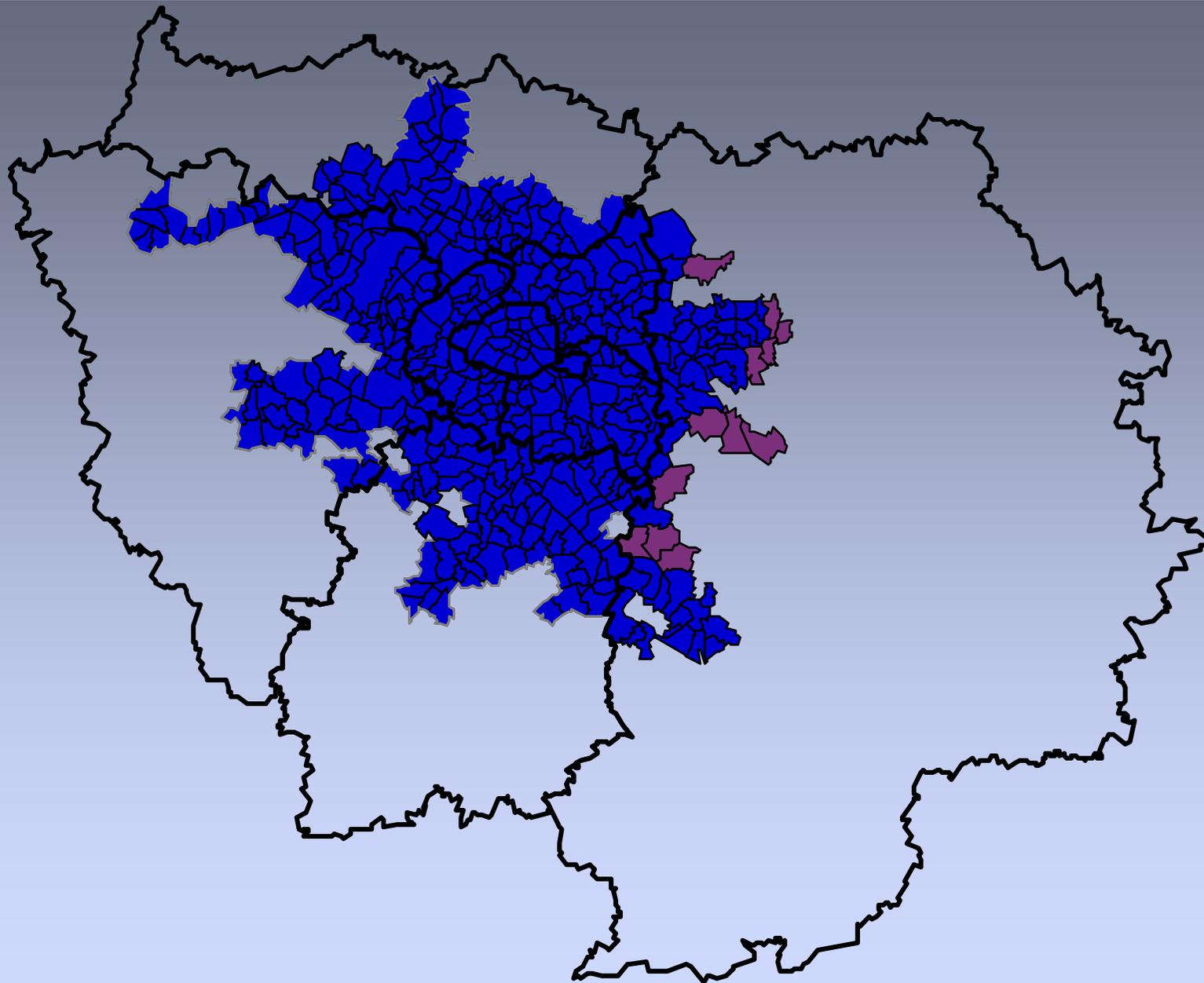
Cadre juridique :

L'OLAP collecte et diffuse de l'information sur le niveau et l'évolution des loyers du secteur locatif libre : baux régis par la loi du 6 juillet 1989

Champ géographique :

L'agglomération parisienne au sens de l'INSEE plus quelques communes

LE CHAMP D'INTERVENTION DE L'OLAP



OLAP

29 avril 2009

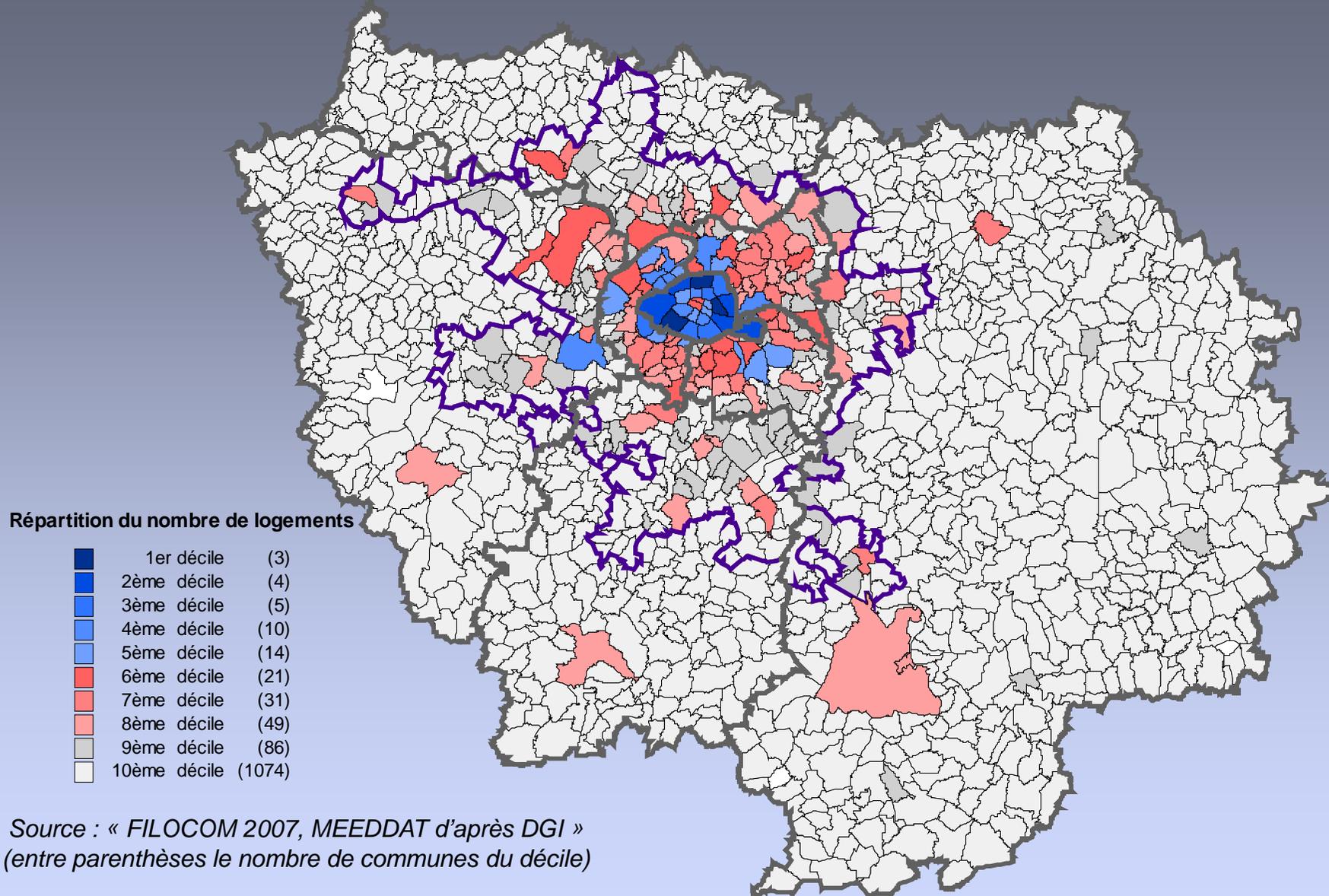
Importance du parc :

Environ un million de logements concentré dans le centre et l'ouest :

- Paris – 400 000 logements
- Petite couronne – 380 000 logements
- Grande couronne – 210 000 logements

Estimation OLAP

LE PARC LOCATIF LIBRE DE LA REGION



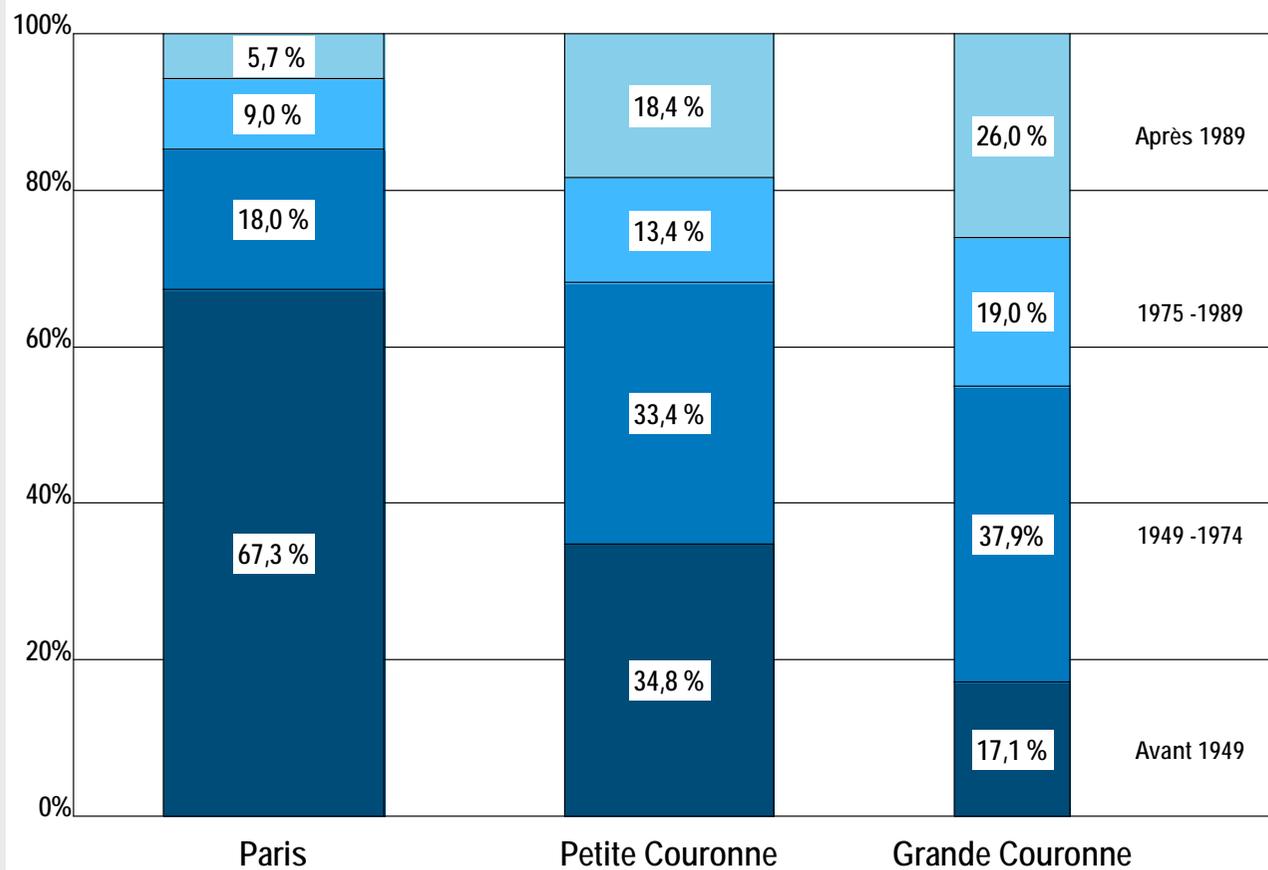
Caractéristiques :

Des logements petits et anciens à Paris

De plus en plus spacieux et récents quand la
distance à Paris augmente

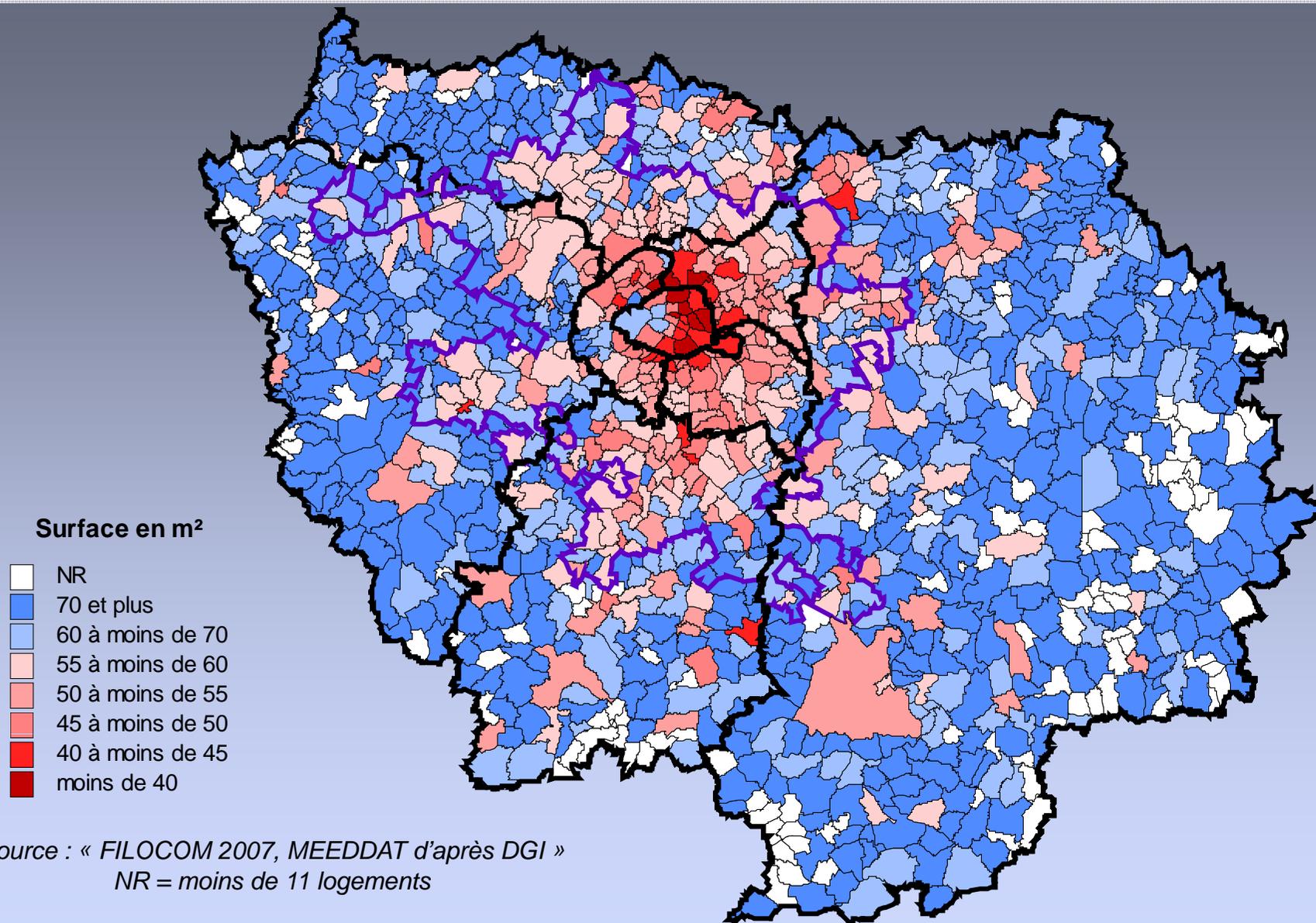
LE PARC LOCATIF LIBRE DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE

Répartition des logements selon l'époque de construction
début 2008



Estimation OLAP

LE PARC LOCATIF LIBRE DE LA REGION



Source : « FILOCOM 2007, MEEDDAT d'après DGI »
NR = moins de 11 logements

LE NIVEAU ET L'EVOLUTION GENERALE DES LOYERS

Ensemble des locataires :

Les loyers ont augmenté de 3,8 % en 2007 dans l'agglomération parisienne pour atteindre 15,2 €/m² et 829 € de loyer mensuel début 2008

Hiérarchie des zones :

Les loyers sont plus élevés à Paris : 18,4 €/m² qu'en banlieue : 14,1 €/m² en petite couronne et 12,2 €/m² en grande couronne.

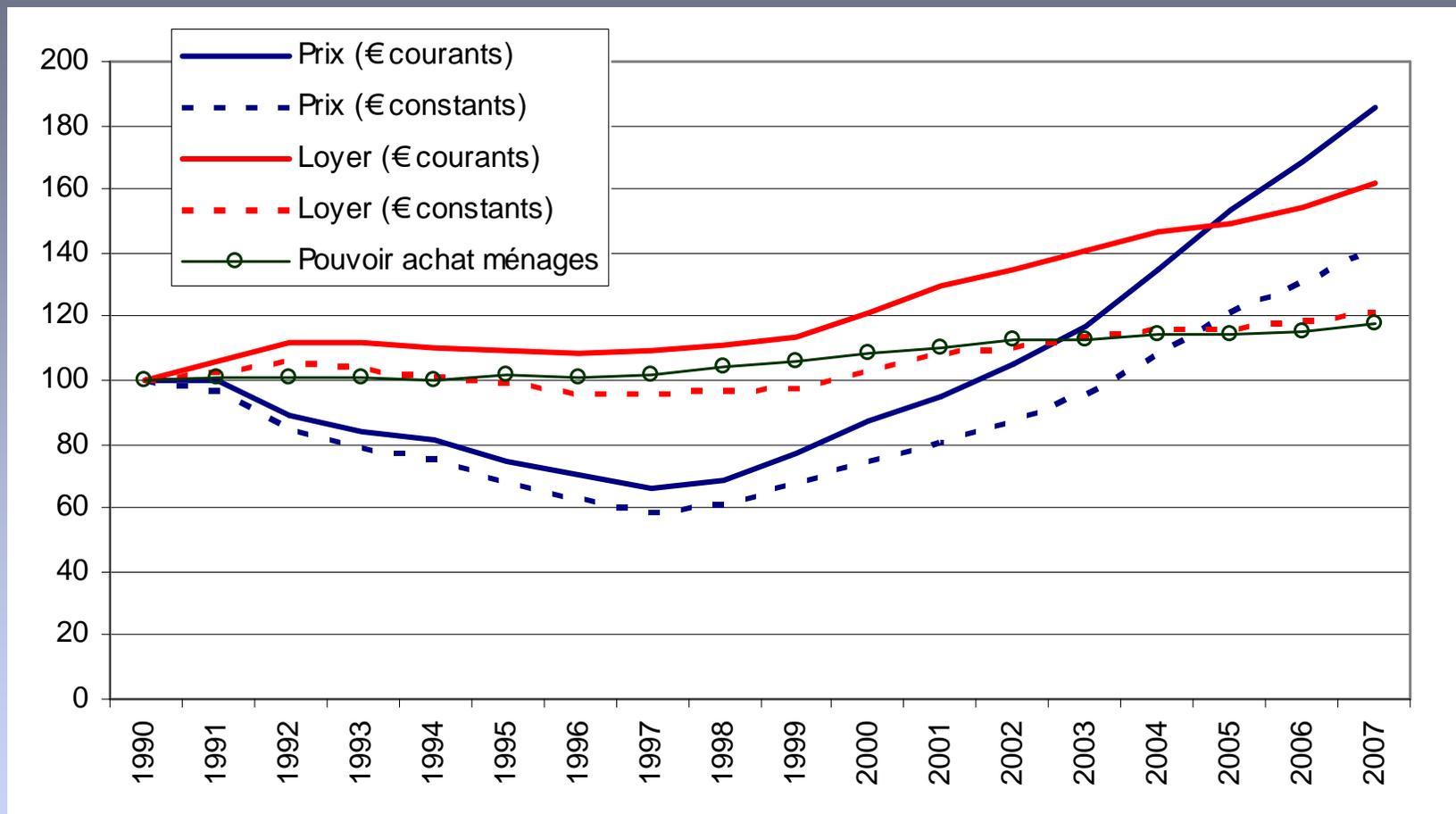
Le loyer mensuel moyen est le même en petite et grande couronne (755 €), et inférieur de près de 20 % à celui de Paris (936 €)

Loyers de marché :

Signe de la tension du marché, le loyer des emménagés de l'année (loyer de marché) a évolué plus vite que le loyer des locataires stables (+ 2,9 % proche de la variation moyenne de l'IRL) :

- à Paris + 4,7 % pour un loyer de 20,2 €/m²
- en petite couronne + 4,3 % et 15,3 €/m²
- en grande couronne + 4,9 % et 13,1 €/m²

EVOLUTION DES PRIX ET DES LOYERS A PARIS DEPUIS 1990 (base 100 en 1990)



Sources : CINI-INSEE-OLAP

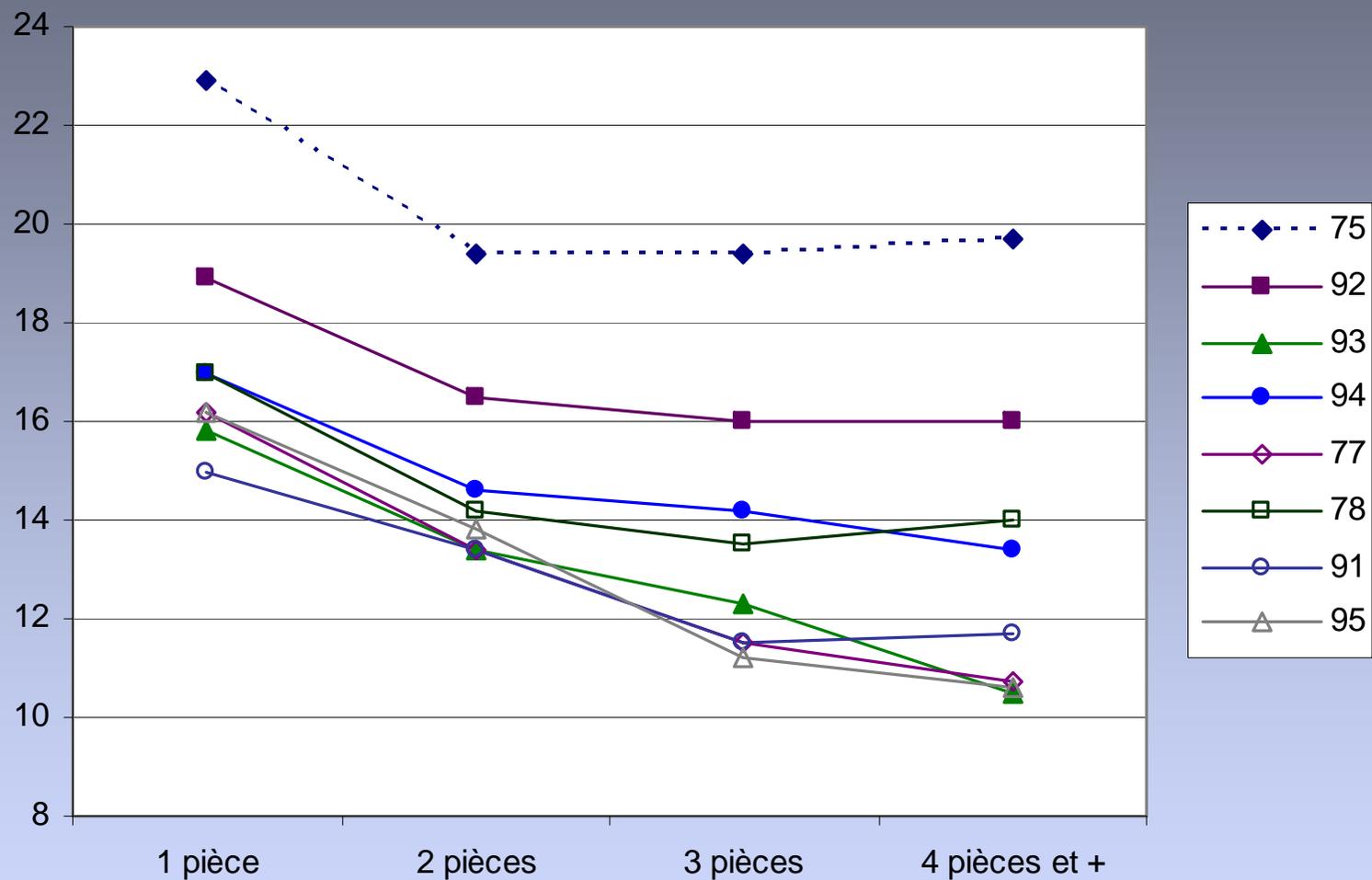
Trois paramètres ont une forte influence sur le niveau de loyer au m² d'un logement :

sa taille

sa localisation

l'ancienneté de son locataire.

LOYER DE MARCHE AU M² PAR DEPARTEMENT AU 1er JANVIER 2008

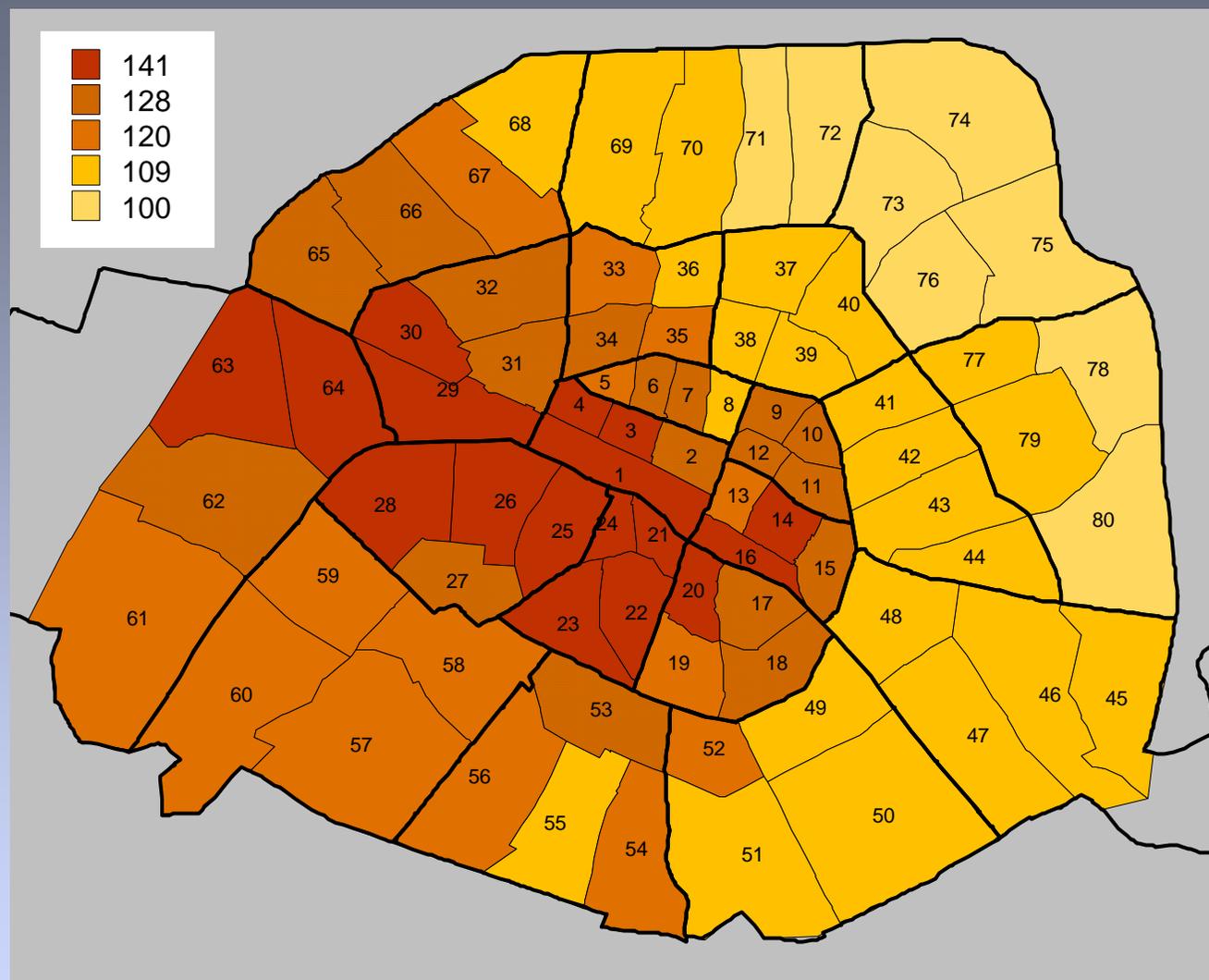


L'INFLUENCE DE LA LOCALISATION SUR LE LOYER

Une hiérarchie des loyers
marquée
du centre vers la périphérie
et d'ouest en est

L'OLAP a réalisé un découpage de l'agglomération
parisienne en 10 zones de loyer
par un traitement économétrique
de la base de loyers de janvier 2008,
soit sur 11 500 observations

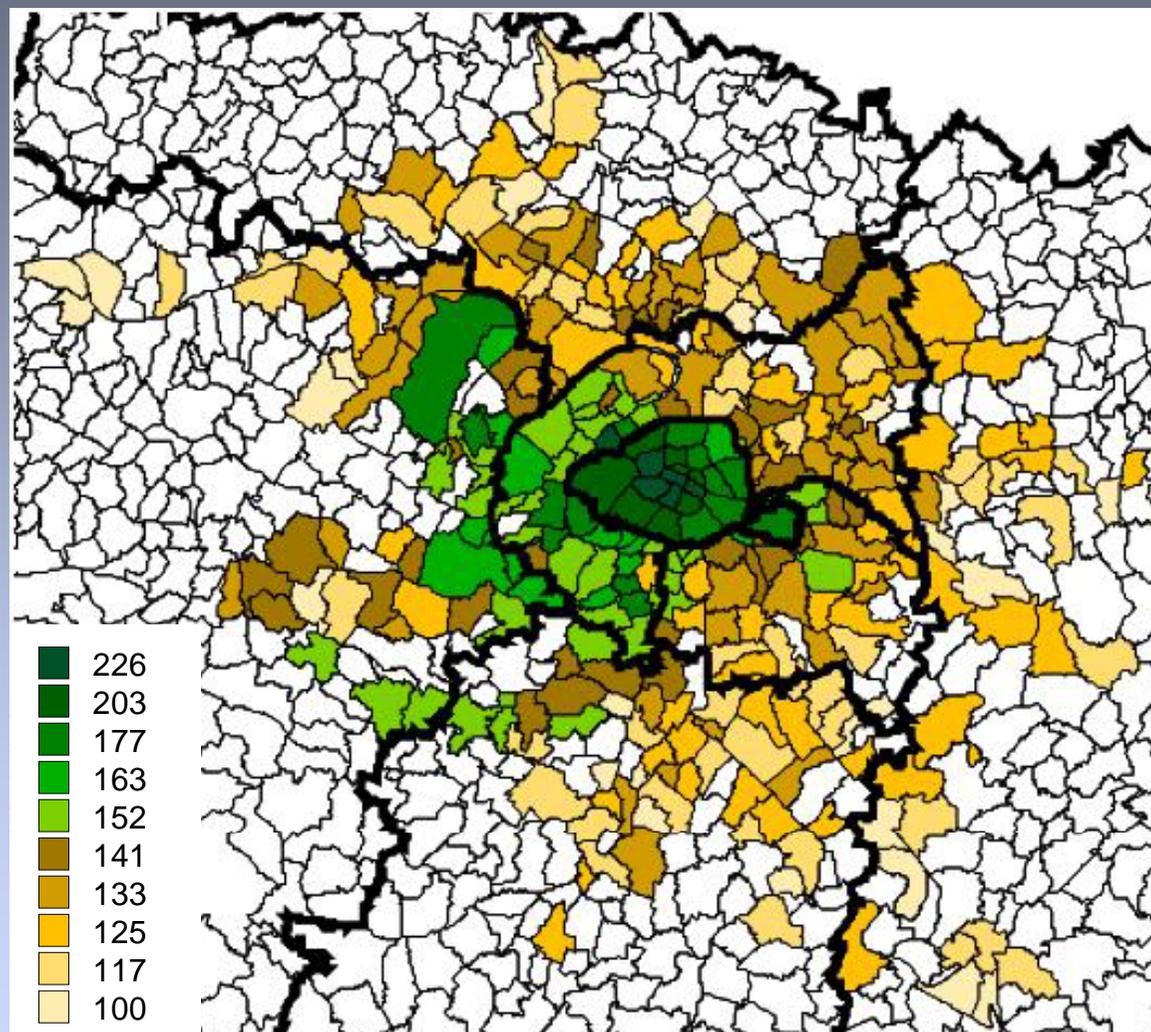
REGROUPEMENT DES QUARTIERS PARISIENS EN 5 ZONES DE LOYER



Hiérarchie des zones à Paris

| | Indice zone | Loyer mensuel (€) | Indice loyer |
|---|-------------|-------------------|--------------|
| 1 | 141 | 1420 | 197 |
| 2 | 128 | 1146 | 159 |
| 3 | 120 | 959 | 133 |
| 4 | 109 | 778 | 108 |
| 5 | 100 | 719 | 100 |

REGROUPEMENT DES COMMUNES DE L'AGGLOMERATION PARISIENNE EN DIX ZONES DE LOYER



Hiérarchie des zones dans l'agglomération

| | Indice zone | Loyer mensuel (€) | Indice loyer |
|----|-------------|-------------------|--------------|
| 1 | 226 | 1328 | 211 |
| 2 | 203 | 1034 | 164 |
| 3 | 177 | 791 | 126 |
| 4 | 163 | 854 | 136 |
| 5 | 152 | 777 | 124 |
| 6 | 141 | 648 | 103 |
| 7 | 133 | 666 | 106 |
| 8 | 125 | 644 | 102 |
| 9 | 117 | 629 | 100 |
| 10 | 100 | 648 | 103 |