

Légère reprise des loyers dans l'agglomération parisienne en 2017

+ 0,8 % dans l'agglomération parisienne

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2017 est à + 0,8 % en reprise sur 2016 (+ 0,1 %). Cette hausse est légèrement plus élevée que celle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui s'établit à 0,5 % en moyenne après la quasi-stagnation en 2016. Elle reste cependant inférieure à celle de l'indice des prix (+ 1 %) et aux évolutions constatées entre 2001 (première année de mesure de ce périmètre géographique) et 2013 (entre + 1,8 et + 4,9 %).

Une hausse similaire à Paris et en petite et grande couronnes

La hausse en 2017 est similaire à Paris, en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines) : respectivement 0,8 %, 0,9 % et 0,8 %.

+ 2,5 % pour les emménagés en 2017

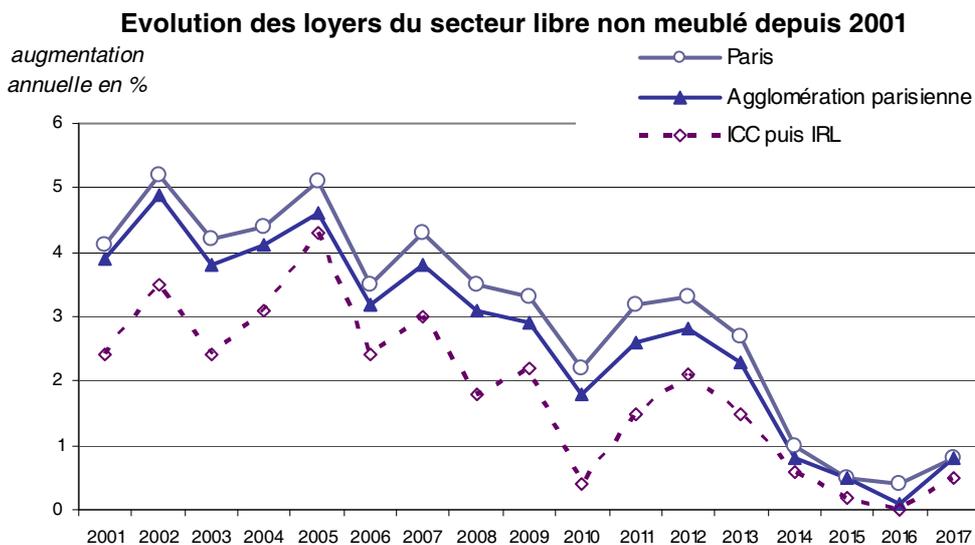
Cette hausse globale résulte de la reprise de hausses des loyers lors des emménagements en 2017 (2,5 % contre 0,6 % en 2016) et dans une moindre mesure de la remontée des valeurs trimestrielles de l'IRL.

Pour les nouveaux emménagés, un regain de hausse en petite et grande couronnes...

Cette reprise a lieu notamment en petite et grande couronnes accompagnée d'une inversion de tendance dans cette dernière zone, avec respectivement + 3,1 % et + 2,2 % contre + 0,3 % et -1,2 % en 2016, alors que la grande couronne affichait une baisse depuis trois ans.

... et une hausse contenue à Paris

A Paris en revanche la hausse se stabilise (2,1 %) et est inférieure pour la première fois à celles des petite et grande couronnes, vraisemblablement contenue par l'effet additionnel au décret annuel de limitation de la hausse en cas de relocation, de l'arrêté d'encadrement des loyers en niveau, en vigueur jusqu'au 27 novembre.



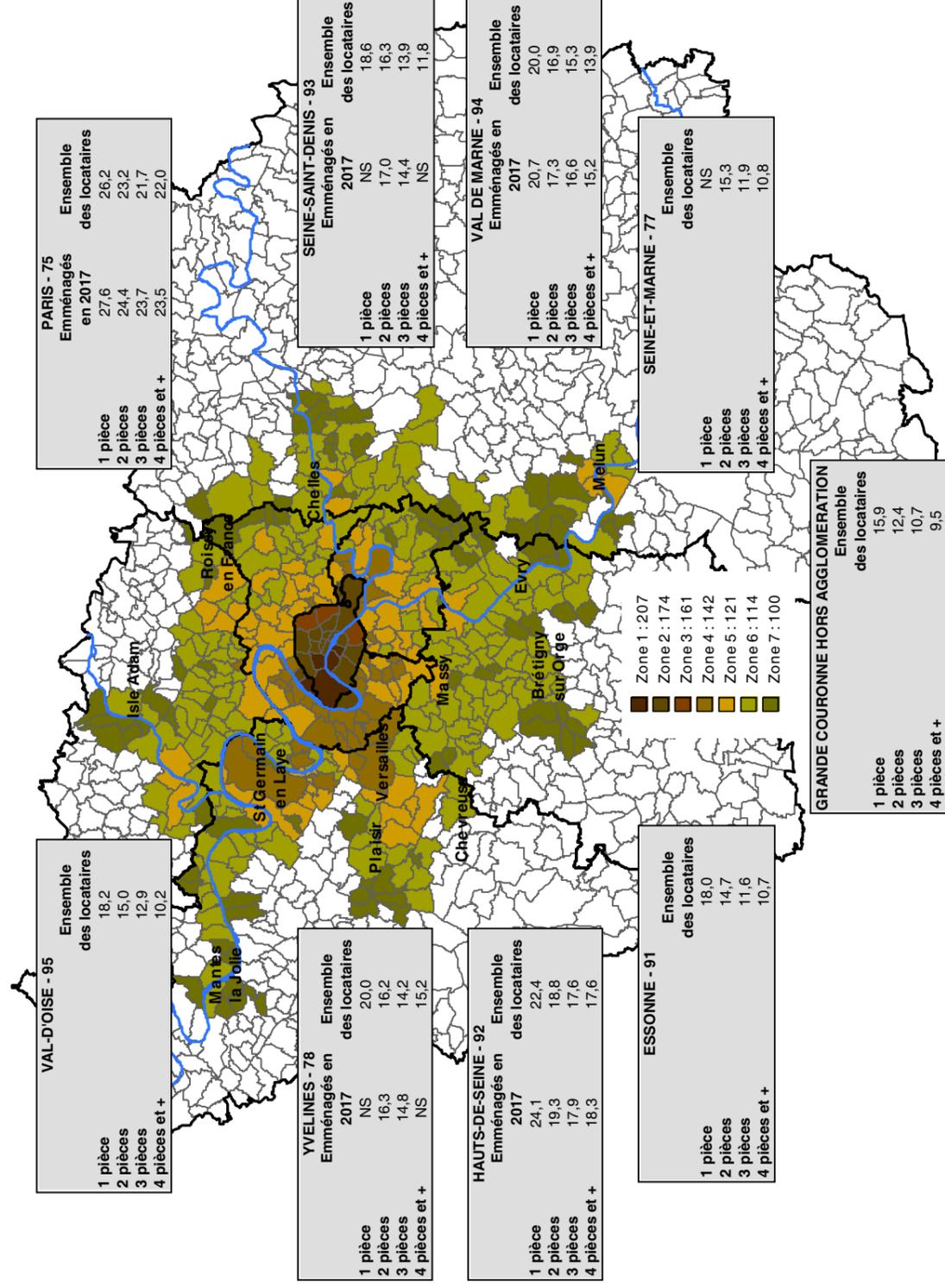
Olap, panel 2018, traitement selon méthode validée par le Cnis

En Ile-de-France, une hiérarchie des loyers du centre vers la périphérie et d'ouest en est

La carte ci-dessous présente un regroupement des communes de l'agglomération parisienne en sept zones de loyer qui traduisent l'effet de la localisation sur les loyers¹. Le rapport est de un à deux entre la zone la moins chère (zone 7) et la plus chère (zone 1). Sont par ailleurs indiqués par département les niveaux de loyer selon le nombre de pièces pour l'ensemble des locataires et les seuls emménagés de 2017.

Après Paris (22,9 €/m² de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (18,6 €/m²). Puis viennent à des niveaux proches le Val-de-Marne et les Yvelines (15,9 et 15,5 €/m²). La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (14,7 €/m²). En grande couronne, la Seine-et-Marne, l'Essonne, et le Val d'Oise affichent des niveaux de loyer moyen très proches (entre 12,7 et 12,9 €/m²) et les plus bas de l'agglomération.

Loyers moyens en €/m² au 1^{er} janvier 2018 dans l'agglomération parisienne



NS : Non Significatif, moins de 50 observations

Olap, panel 2018, traitement validé Cnis

Cartographie Olap – Fonds de carte : GEOFLA @ IGN 2006, GEOFLA @ IGN 2007, BDCARTO @ IGN 1997

¹ Les zones de loyer ont été déterminées par une modélisation économétrique à partir de la base de données de l'Olap qui a permis d'isoler l'effet de la localisation sur le niveau des loyers, toutes choses égales par ailleurs.

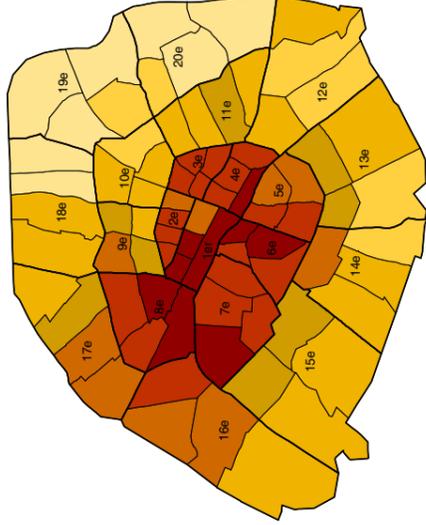
Très apparente sur les loyers au m²

La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers. D'autres caractéristiques du logement et de l'immeuble, comme la date de construction de l'immeuble ou l'isolation du logement, ont une influence secondaire sur les loyers pratiqués.

C'est ainsi qu'en Ile-de-France, le loyer moyen des 1 pièce (22,4 €/m²) est en moyenne 1,4 fois supérieur à celui des 5 pièces et plus (15,9 €/m²) et l'écart dans l'agglomération entre le département le moins cher, l'Essonne (12,7 €/m²), et le plus cher, Paris (22,9 €/m²) est de 81 %.

A un niveau géographique plus fin, l'influence de la localisation peut être importante comme l'illustre la carte ci-dessous représentant le niveau de loyer des locataires ayant emménagé dans un 2 pièces en 2017.

Loyer médian des emménagés en 2017 dans un 2 pièces selon le quartier parisien



Loyer au m²

- De 30,5 à 35,5 €/m²
- De 27,5 à 30,5 €/m²
- De 26 à 27,5 €/m²
- De 25 à 26 €/m²
- De 23,5 à 25 €/m²
- De 22 à 23,5 €/m²
- De 19 à 22 €/m²

Olap, MELodeM 2018, traitement validé Cnis

Mais atténuée sur les loyers mensuels

L'examen du loyer mensuel, ou dépense logement hors charges du locataire, conduit à nuancer la hiérarchie des loyers présentée précédemment. Les logements locatifs privés sont en effet de plus en plus grands plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, à l'exception de ceux de Seine-Saint-Denis.

C'est ainsi que, si Paris reste le département le plus cher (1 139 € mensuels) malgré des logements petits (50 m² en moyenne), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels proches de 1 000 € : 978 € pour les Hauts-de-Seine et 969 € dans les Yvelines, pour il est vrai, 12 m² de plus dans ce dernier.

A l'opposé, en Seine-Saint-Denis se trouvent les loyers mensuels parmi les moins élevés (750 €), en raison à la fois d'un loyer au m² peu élevé et des logements en moyenne petits : 51 m².

Les trois autres départements de grande couronne affichent des loyers mensuels proches de ceux de Seine-Saint-Denis et compris entre 725 € et 760 € en moyenne pour une surface de 6 à 8 m² en plus. Le Val-de-Marne quant à lui occupe une situation intermédiaire avec un loyer à 836 €.

Agglo.	Loyer (€/m ²)	Loyer mensuel (€)	Nombre. Observ.
75	18,0	955	14 019
92	22,9	1 139	5 257
93	18,6	978	2 269
94	14,7	750	1 579
77	15,9	836	2 423
78	12,9	737	343
91	15,5	969	1025
95	12,7	725	624
Hors agglo.	12,9	760	499
Ile-de-France	10,7	688	678
	17,4	935	14 697

Olap, panel 2018, traitement validé Cnis

Parc étudié

Un parc locatif libre non meublé d'1,1 million de logements, concentré dans le centre et l'ouest de l'agglomération et représentant 22 % des 5,1 millions de résidences principales (Insee RP 2013). Un parc petit et ancien à Paris, de plus en plus grand et récent en s'éloignant de la capitale.

Ce parc est estimé par l'Olap à :

- 380 000 logements à Paris,
- 410 000 en petite couronne,
- 330 000 en grande couronne dont 80 000 hors agglomération.

Un loyer moyen au m² du simple au double entre la province et Paris

La province, représentée par une trentaine d'observatoires locaux de loyers (OLL), enregistre en 2017 un loyer libre moyen entre 9 et 10 €/m². Les petites agglomérations observées affichent un loyer autour de 7-8 €/m², les moyennes autour de 9 et les plus grosses autour de 10, exceptées certaines du sud où le loyer est plus élevé, jusqu'à 12,9 €/m² à Nice. Dans l'agglomération parisienne, les loyers sont deux fois plus élevés : 18 €/m² et atteignent 22,8 €/m² à Paris.

Entre 9 et 10 €/m² en moyenne en province contre 18 €/m² dans l'agglomération parisienne

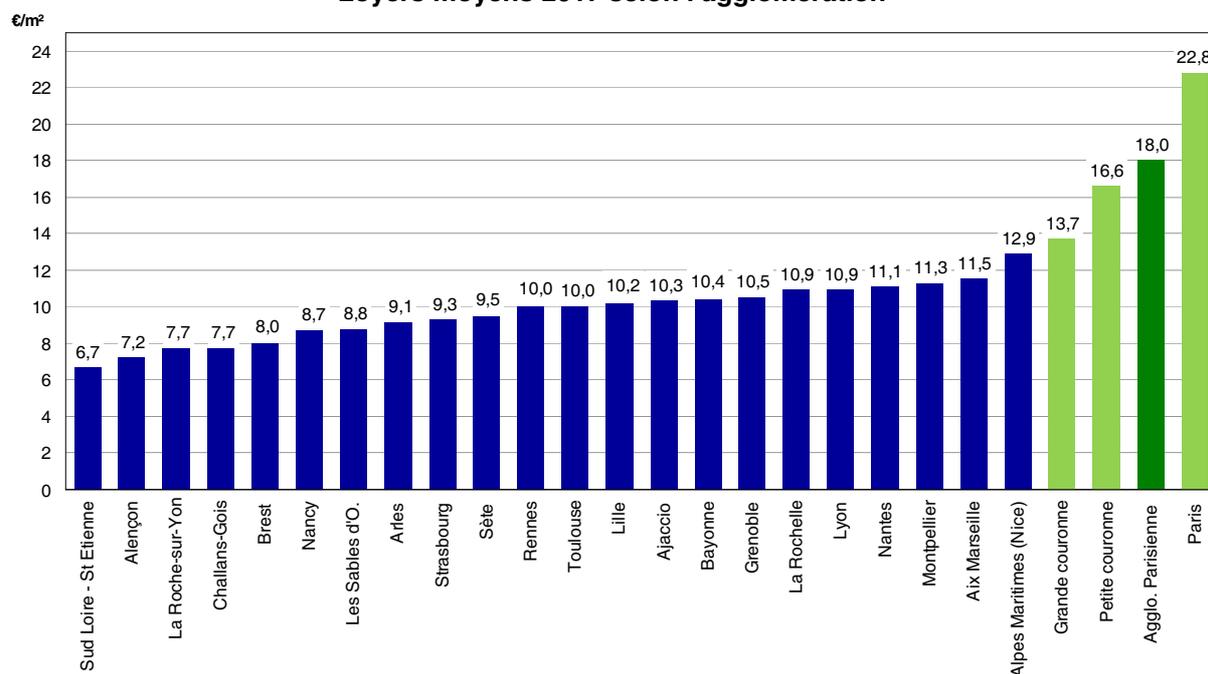
L'écart entre la province et l'agglomération parisienne se réduit de 20 % lorsqu'on examine les loyers mensuels représentant la dépense logement hors charges des ménages, du fait de la petite taille des logements parisiens (53 m² contre 60-70 en province).

Un écart plus faible en loyer mensuel : 500-700 € en province contre 950 € dans l'agglomération parisienne

Des parcs locatifs de tailles diverses : de 4 500 unités pour Challans à 207 800 pour Marseille

Insee RP2013, locatif non HLM vide

Loyers moyens 2017 selon l'agglomération



OLL 2017, Olap panel 2017 traitement validé Cnis

A propos de l'Olap

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne est une association loi de 1901 créée en 1987 à la demande des pouvoirs publics et avec la collaboration des principales associations de propriétaires, de locataires et d'administrateurs de biens.

L'Olap est une structure dédiée à l'observation des loyers. Il définit et met en œuvre des méthodes permettant d'améliorer la connaissance du niveau et de l'évolution des loyers, en particulier ceux de l'agglomération parisienne, selon trois axes :

- la fourniture de listes de [références](#) de loyers dits "de voisinage",
- la production de statistiques annuelles sur le niveau et l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne à partir d'un panel représentatif du parc locatif privé,
- la réalisation d'études sur les logements privés et le fonctionnement des marchés immobiliers.

De fin 2012 à 2016 et pour le compte de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du Ministère du Logement, l'Olap a participé à la mise en place d'un réseau national d'observatoires locaux des loyers, aux côtés de l'Agence nationale pour l'information sur le logement. Il a assuré l'accompagnement technique des observatoires et a notamment défini et mis en œuvre la méthodologie de collecte, de contrôle et de traitement statistique des données recueillies localement, avec validation par un comité scientifique national indépendant.

La qualité des productions statistiques de l'Olap sur l'agglomération parisienne a été reconnue par le Conseil national de l'information statistique dans son [avis du 27 mars 2013](#). Un [premier agrément](#) a été délivré à l'Olap par le Ministère chargé du Logement par arrêté du 22 mars 1993. En conformité avec la loi Alur du 24 mars 2014, un [nouvel agrément](#) lui est délivré le 22 décembre 2014 pour la commune de Paris, puis pour [l'extension](#) à l'unité urbaine de Paris le 29 juin 2016.

Pour plus d'informations : www.observatoire-des-loyers.fr ou 01 40 56 01 47