



Les loyers dans le parc privé de l'agglomération parisienne

CHIFFRES CLES 2010

Un parc d'un million de logements concentré dans le centre et dans l'ouest représentant 23 % des 4,3 millions de résidences principales

390 000 logements à Paris,
400 000 en petite couronne,
210 000 en grande couronne

estimations OLAP

A Paris, des logements plutôt petits et anciens...

... de plus en plus grands et récents en s'éloignant de la capitale

Sur la dernière décennie, le parc s'est réduit à Paris. En revanche il s'est développé en petite et grande couronne avec l'essor de l'urbanisation et grâce aux dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif.

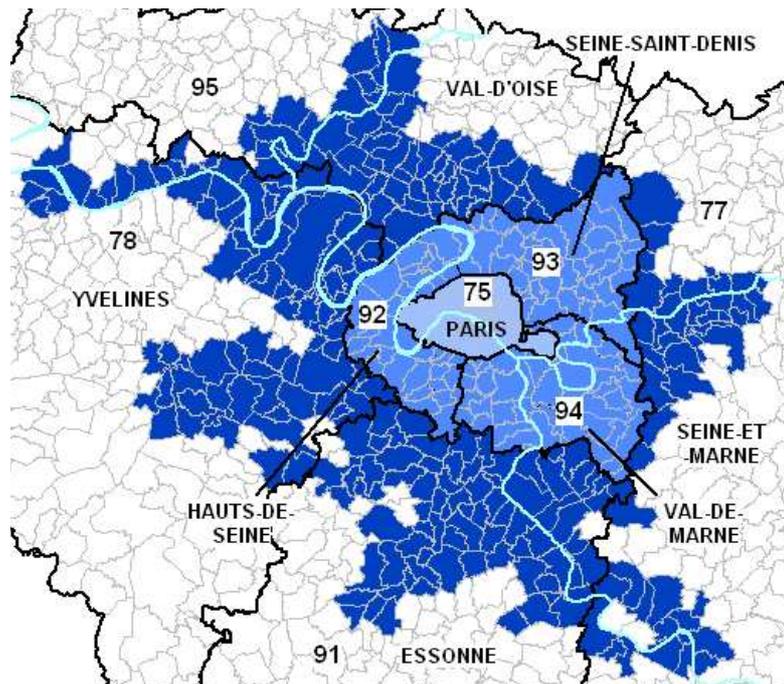
Ainsi :

- en grande couronne près de la moitié du parc locatif libre a été construit après 1975 contre 13 % à Paris et 31 % en petite couronne ;
- à Paris 7 logements sur 10 sont d'avant 1949 contre seulement 21 % en grande couronne.

Lecture du graphique :

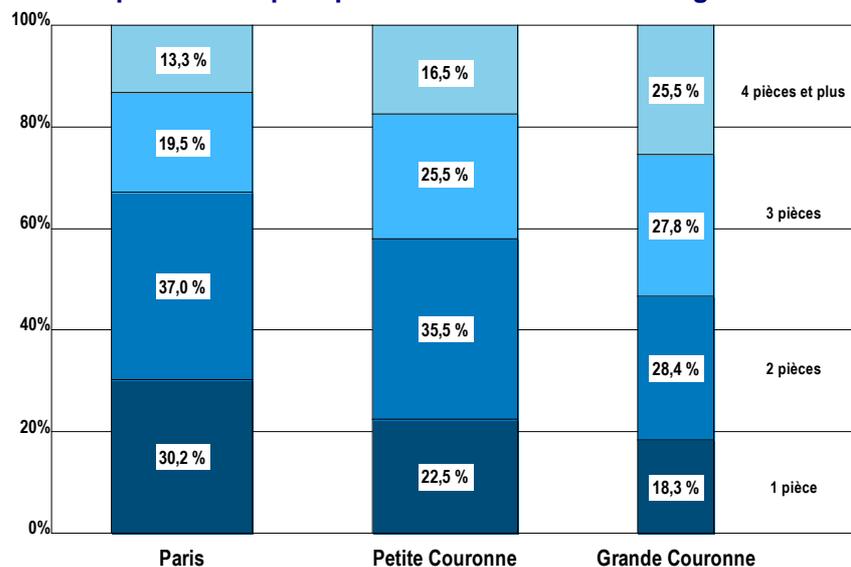
Pour une meilleure visualisation de l'importance relative, en nombre de logements locatifs libres, des trois composantes de l'agglomération parisienne : Paris, petite couronne, grande couronne, les graphiques présentent des aires proportionnelles au nombre de logements. Il apparaît en particulier que Paris compte presque deux fois plus de logements locatifs libres que la grande couronne.

Agglomération parisienne au sens de l'INSEE



- Paris
- Petite couronne
- Grande couronne

Répartition du parc par zone selon la taille du logement



2,9 % de hausse moyenne en 2009

Une hausse moyenne encore au-dessus de l'indexation légale

En 2009, la progression des loyers, la plus faible depuis 2001, reste toutefois très supérieure à la valeur moyenne de l'indice de référence des loyers (IRL) sur la même période (+ 2,2 %).

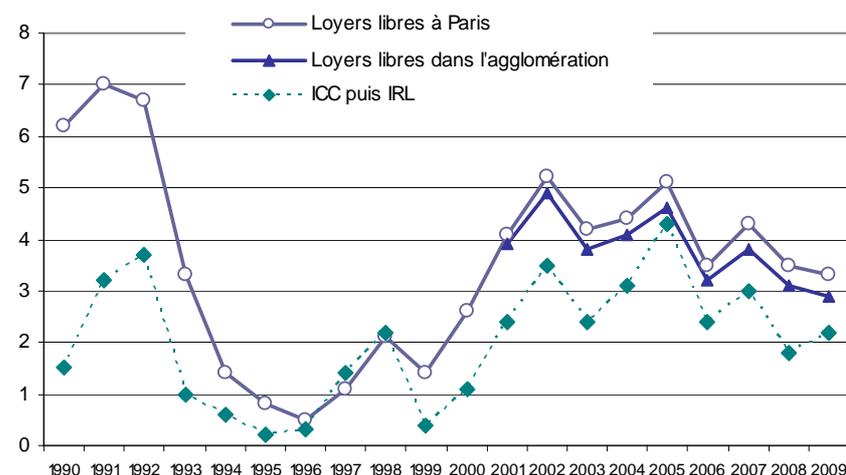
Avec + 2,9 % de hausse moyenne des loyers du parc locatif privé de l'agglomération parisienne 2009 confirme la tendance au repli constatée en 2008 (+ 3,1 %) après la progression de 3,8 % de 2007.

En 2009, la principale cause d'évolution des loyers est la progression de celui des locataires en place devant celle résultant d'un emménagement, en raison à la fois de la valeur moyenne relativement élevée de l'IRL et d'une moindre hausse du loyer des emménagés de l'année.

Bien qu'inférieure à celle des deux années précédentes, la hausse enregistrée à l'occasion d'un emménagement reste élevée et témoigne de la tension persistant dans la capitale (+ 8,1 %) et de sa diffusion en petite couronne (+ 6,4 %). En grande couronne où la mobilité plus importante permet aux bailleurs de réajuster plus souvent le loyer, la hausse du loyer des emménagés de l'année est plus modérée à 2,7 %.

Evolution des loyers du secteur libre depuis 1990

augmentation
annuelle en %



C'est une fois de plus dans la capitale que la hausse a été la plus forte...

...traduisant la tension persistante sur le marché locatif d'habitation dans le centre de l'agglomération.

Les résultats 2009 mettent de nouveau en évidence la tension récurrente du marché locatif libre de l'agglomération parisienne malgré l'effet modérateur réel de la crise économique depuis 2007.

Cette situation résulte principalement d'une insuffisance persistante de l'offre face à la demande, s'expliquant par :

Du côté de l'offre

- une érosion du parc locatif ancien vers la propriété occupante et le parc social,
- un faible apport de la construction neuve, insuffisant depuis de nombreuses années,

Du côté de la demande

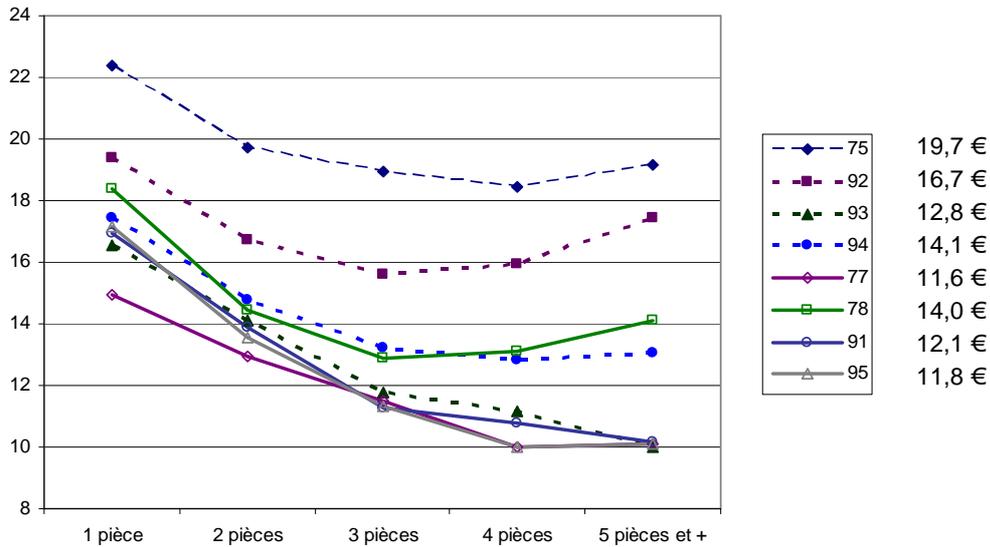
- la forte baisse du nombre de transactions immobilières en 2008, non intégralement compensée par la reprise du 2^{ème} semestre 2009, et plus généralement l'attentisme face à la crise, qui ont bloqué les ménages dans le parc locatif et réduit l'offre en relocation,
- les nouveaux modes de vie (séparations, familles monoparentales, allongement de la durée de la vie, aspiration à un logement plus spacieux...) qui contribuent à augmenter le nombre de ménages et donc le besoin en logement plus rapidement que la population.

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

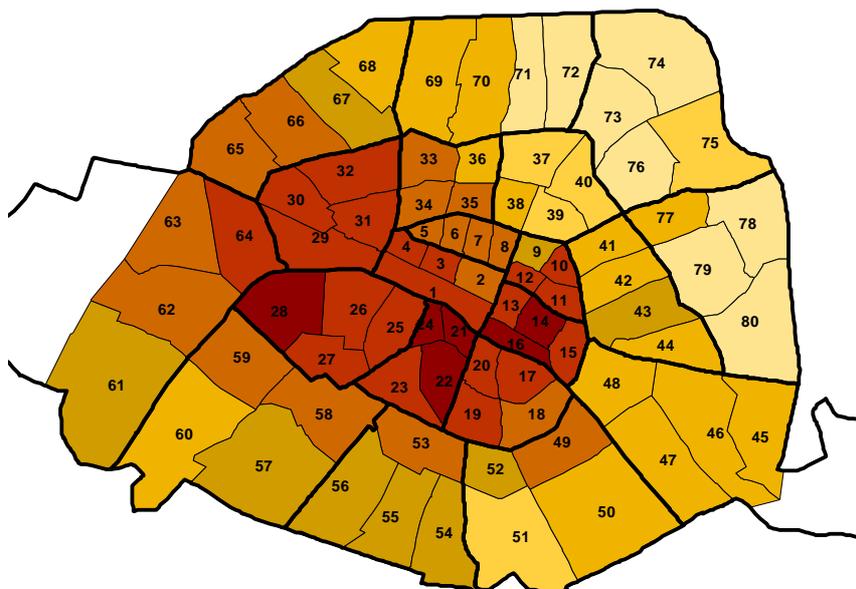
Le niveau de loyer au m² dépend fortement de la localisation du logement mais aussi de son nombre de pièces, que l'on considère l'ensemble des loyers ou les seuls loyers de marché*.

19,7 €/m² en moyenne à Paris...

Loyer en €/m² par département au 1^{er} janvier 2010
(ensemble des loyers)



Loyer de marché* par quartier parisien
Exemple des deux-pièces



... et 21,8 €/m² pour le loyer de marché*,

avec des écarts de 1 à 2 selon le quartier

Rappel :

Les loyers de marché* concernent à Paris et en petite couronne environ 20 % des logements par an.

Loyer en €/m²

- de 17 à 19,5
- de 19,5 à 20,5
- de 20,5 à 21,5
- de 21,5 à 22,5
- de 22,5 à 24,5
- de 24,5 à 26,5
- de 26,5 à 33,5

* le loyer de marché est le loyer moyen des locataires emménagés en 2009

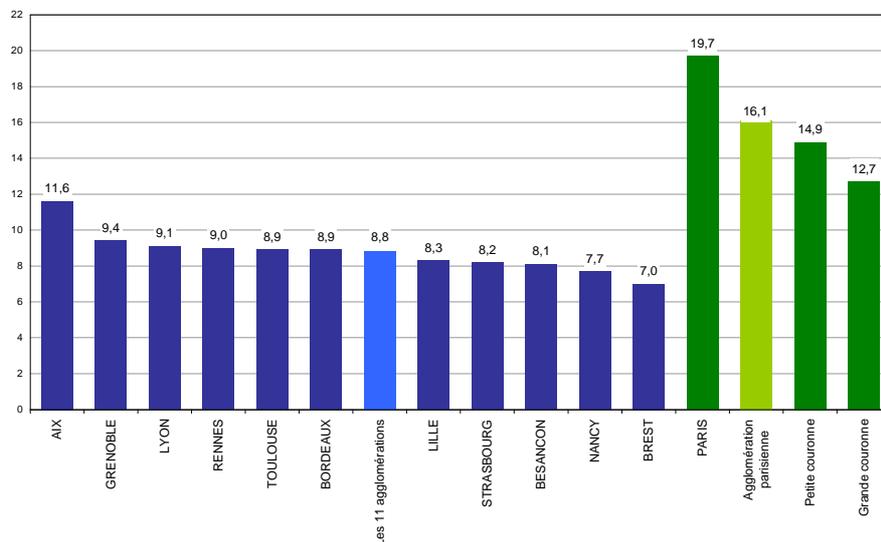
Un loyer au m² du simple au double entre la province et Paris de 8,8 à 19,7 €/m²

Le loyer moyen dans les 11 agglomérations de province s'établit début 2010 à 8,8 €/m² contre 19,7 €/m² à Paris et 16,1 €/m² dans l'agglomération parisienne.

Des parcs locatifs privés de tailles diverses :
20 150 unités à Besançon,
160 980 à Lyon

estimations OLAP

Loyer moyen au 1^{er} janvier 2010 (€/m²)



Un écart plus faible sur le loyer mensuel : 551 € contre 994 €

L'examen des loyers mensuels (représentant la dépense logement hors charges des ménages), s'il ne remet globalement pas en cause la hiérarchie des villes de province, fait apparaître une réduction d'environ 20 % de l'écart de l'ensemble de la province avec la région parisienne où les logements sont sensiblement plus petits qu'en province : 54 m² en moyenne contre 63 m².

Sur la période 2001-2009, l'évolution moyenne annuelle de l'agglomération parisienne est proche de celle constatée dans les 11 agglomérations de province : respectivement + 3,8 % et + 4,0 %, soit une évolution cumulée sur neuf ans de 40 % contre 43 %.

A propos de l'OLAP

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP) est une association loi de 1901 agréée par le Ministère du Logement et créée en 1987 à la demande des pouvoirs publics avec la collaboration des principales associations de propriétaires, de locataires et d'administrateurs de biens.

L'OLAP collecte, traite et diffuse de l'information sur le niveau et l'évolution des loyers d'habitation du parc locatif libre de l'agglomération parisienne et de 11 agglomérations de province (baux régis par la loi du 6 juillet 1989).

L'OLAP diffuse deux types d'information : des données agrégées – sous forme notamment d'un double rapport annuel pour le Ministère sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne et en province – et, pour Paris et 114 communes de l'agglomération parisienne, des références de loyer (données individuelles anonymisées).

L'OLAP a développé une méthodologie rigoureuse de collecte (définition des grandeurs observées, échantillonnage, méthode de collecte) et de traitement des données (estimation des données manquantes, pondération).

L'OLAP réalise par ailleurs de nombreuses études et analyses à partir de ses bases de données disponibles sur plus de vingt ans.

Pour plus d'informations : www.olap.asso.fr ou 01 40 56 01 47