

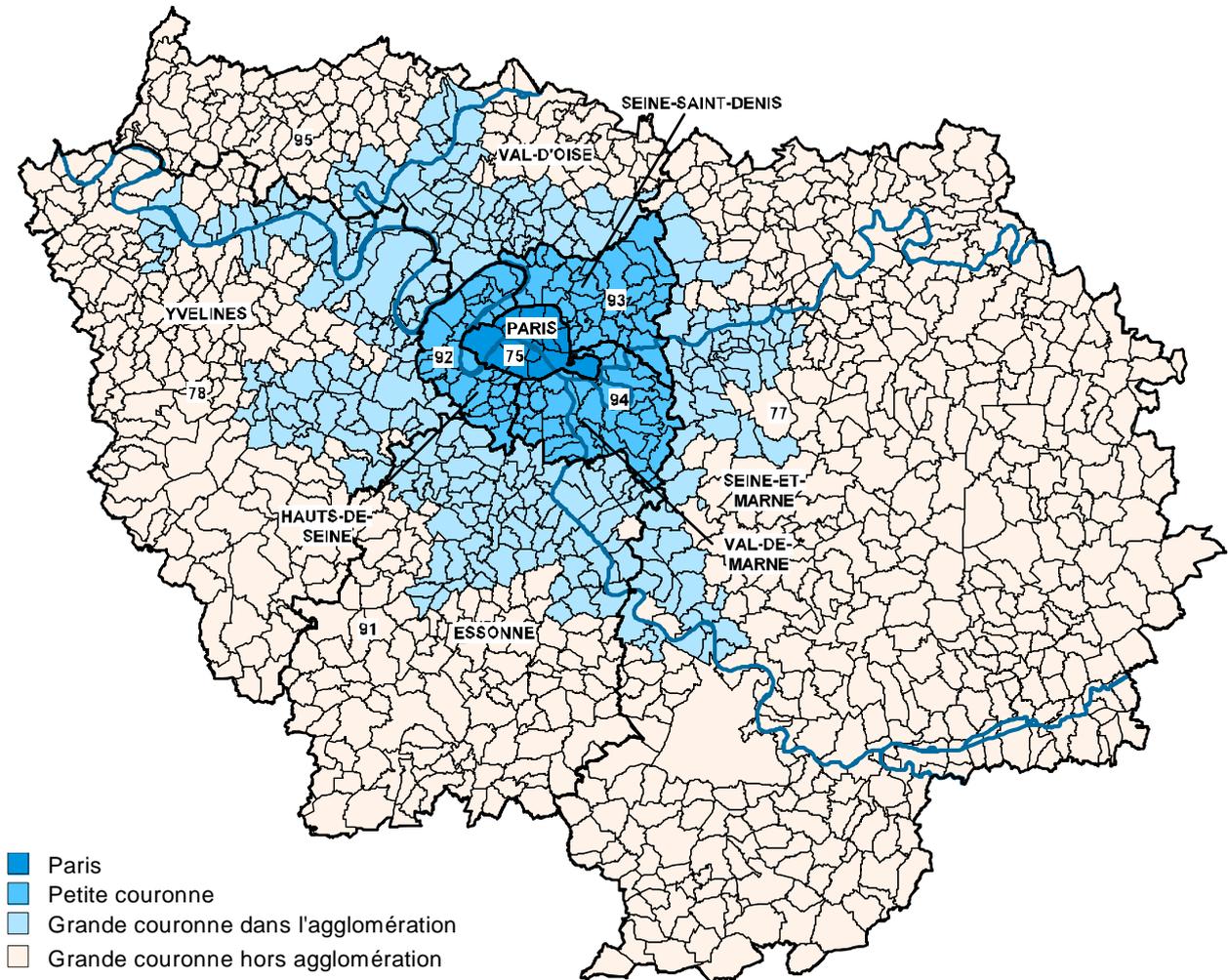
# **LE NIVEAU DES LOYERS EN ILE-DE-FRANCE**

## **Au 1<sup>er</sup> janvier 2018**

**Septembre 2018**

**OLAP**  
OBSERVATOIRE  
DES LOYERS ■  
agglomération parisienne

Agglomération parisienne



Cartographie : OLAP  
Fonds de carte : IGN – GEOFLA

## INTRODUCTION

Depuis 2013, l'Olap a étendu le champ géographique de son observation à l'ensemble de la région Ile-de-France. Ce document présente les principaux résultats au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Méthodologie

Les données loyer de la partie hors agglomération ont été collectées, contrôlées et traitées selon la méthodologie utilisée pour l'agglomération et validée par le Cnis. Elles sont donc strictement comparables aux résultats habituels de l'Olap.

Rappels :

1. le champ d'observation est limité aux logements loués vides
2. les loyers observés sont hors charges
3. l'agglomération parisienne est celle définie par l'Insee, elle comprend les quatre départements centraux (Paris et les trois départements de petite couronne) ainsi qu'une partie des quatre départements de grande couronne. Les données de cadrage sont tirées des différents millésimes des recensements rénovés, le dernier disponible étant celui de 2014, et du RGP de 1999.

Consulter l'avis du Cnis :

[http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/docs\\_information/communication\\_externe/Cnis-avis%20officiel.pdf](http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/docs_information/communication_externe/Cnis-avis%20officiel.pdf)

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	p 3
<b>I. DONNEES DE CADRAGE</b>	p 4
Seulement 6 % du parc locatif privé de la région hors agglomération	p 4
Locatif privé : forte progression des meublés et quasi stagnation des non meublés...	p 5
... avec une érosion au centre de la région et un développement en périphérie	p 6
Peu de grands logements offerts à la location privée même hors agglomération	p 7
L'ancienneté du parc locatif selon la localisation, une illustration de l'étalement urbain	p 7
<b>II. NIVEAUX DE LOYER</b>	p 8
Un loyer de 935 € en moyenne dans la région	p 8
Hors agglomération les loyers les plus faibles en Seine-et-Marne et dans le Val d'Oise	p 9
Le hors agglomération moins cher que la zone la moins chère de l'agglomération	p 9
884 € en moyenne pour une maison hors agglomération	p 11
L'influence de l'époque de construction plus ou moins marquée selon la zone	p 12
Une décote sensible de loyer pour les locataires anciens par rapport aux emménagés récents	p 13

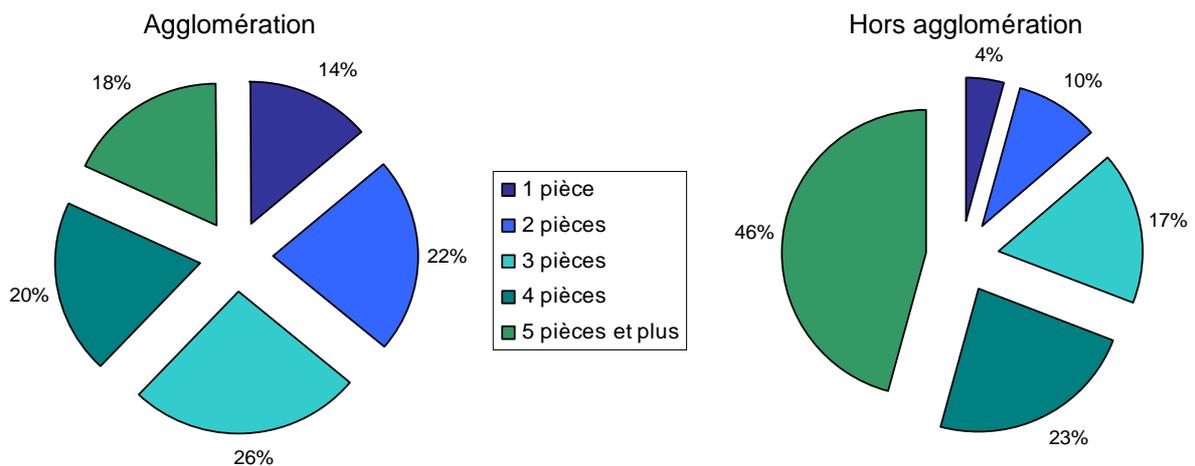
## I. DONNEES DE CADRAGE

### Seulement 6 % du parc locatif privé de la région hors agglomération

Sur un parc total de 5 619 000 logements en Ile-de-France, un peu plus de 10 % se situent dans la zone non agglomérée. Ces logements sont en moyenne beaucoup plus grands que ceux de l'agglomération puisque près de la moitié compte 5 pièces et plus.

Sur les cinq dernières années (2009 à 2014), la croissance du parc a été deux fois plus importante hors agglomération (+ 6,6 %) que dans l'agglomération (+ 3,4 %).

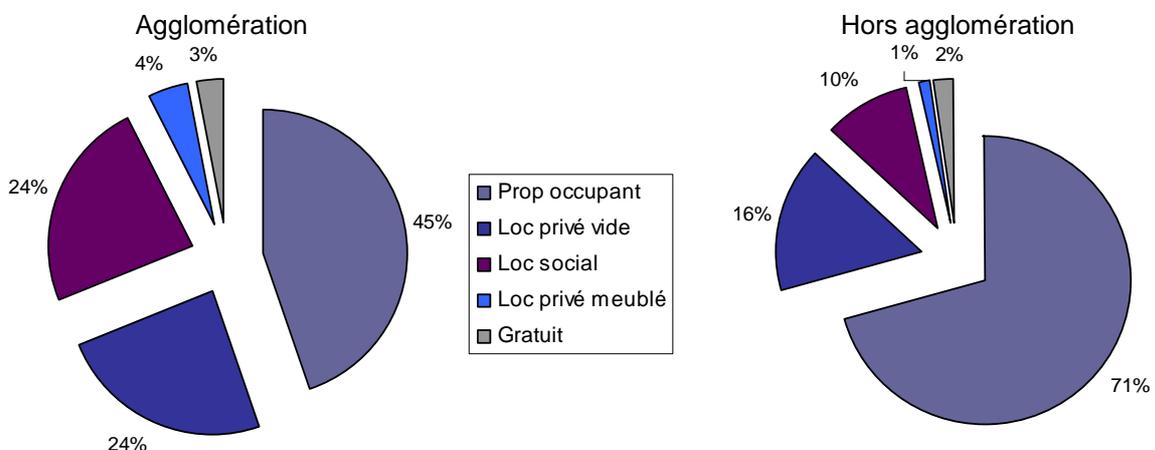
#### Répartition des logements de la région par nombre de pièces



Source : Insee – RP2014

Le parc locatif non meublé est peu présent hors agglomération avec seulement 26 % des résidences principales contre 48 % dans l'agglomération. Ceci est plus vrai pour le parc social (10 % contre 24 %), que pour le parc privé (16 % contre 24 %). Ce dernier, avec 74 700 logements, représente 6,3 % de l'offre locative privée de la région.

#### Répartition des résidences principales de la région par statut d'occupation



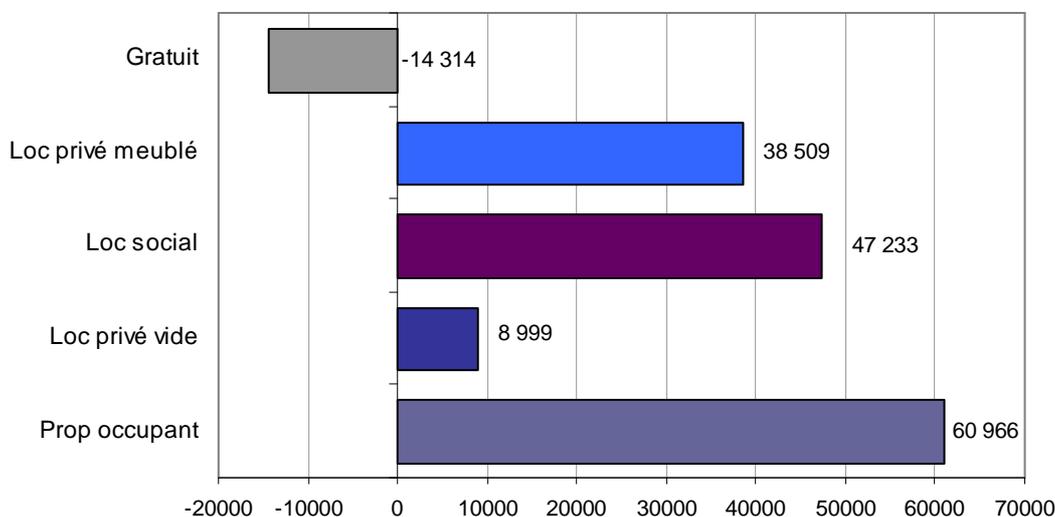
Source : Insee – RP2014

La répartition par statut d'occupation a peu varié en cinq ans. Dans l'agglomération, la part de la propriété occupante est restée stable, en rupture avec l'augmentation continue constatée sur la précédente décennie. Au sein du parc locatif non meublé, on assiste à une légère progression du parc social (de 23 % à 24 %), soit + 45 500 logements, tandis que le parc privé, en augmentation de moins de 2 000 unités, voit sa part dans l'ensemble des résidences principales ramenée à 24 % contre 25 % en 2009.

**Locatif privé : forte progression des meublés et quasi stagnation des non meublés...**

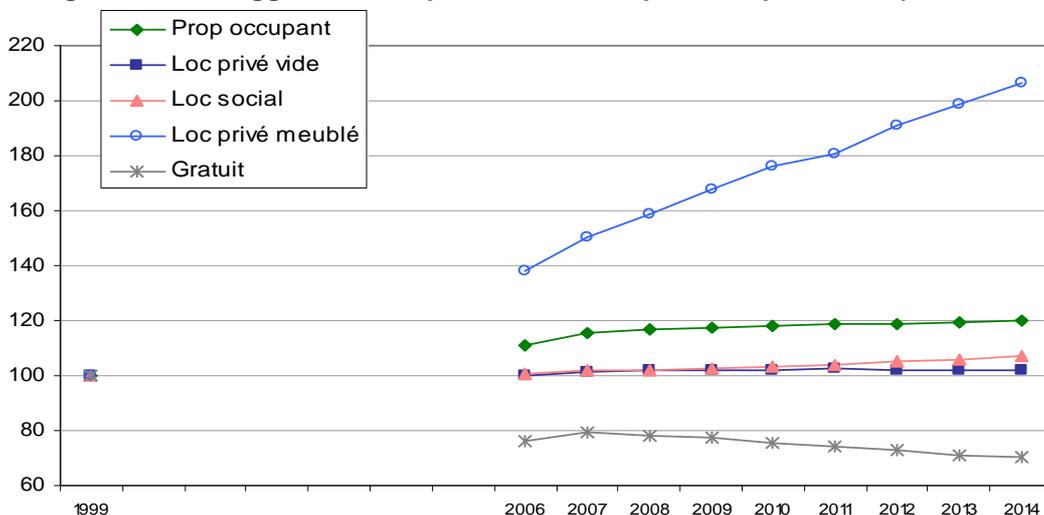
La relative stabilité de la part de chaque statut d'occupation cache des évolutions récentes contrastées. L'accroissement net de 141 000 résidences principales entre 2009 et 2014 a ainsi bénéficié dans 43 % des cas à la propriété occupante, 33 % au parc social et 27 % aux meublés mais dans seulement 6 % des cas au parc locatif privé non meublé, le parc de logements occupés gratuitement poursuivant son érosion.

**Variation du parc régional entre 2009 et 2014 par statut d'occupation (nombre de logements)**



Ces évolutions récentes confirment ou infléchissent celles constatées sur plus longue période comme l'illustre le graphique suivant pour l'agglomération parisienne.

**Parc de logements de l'agglomération par statut d'occupation et par année (base 100 en 1999)**

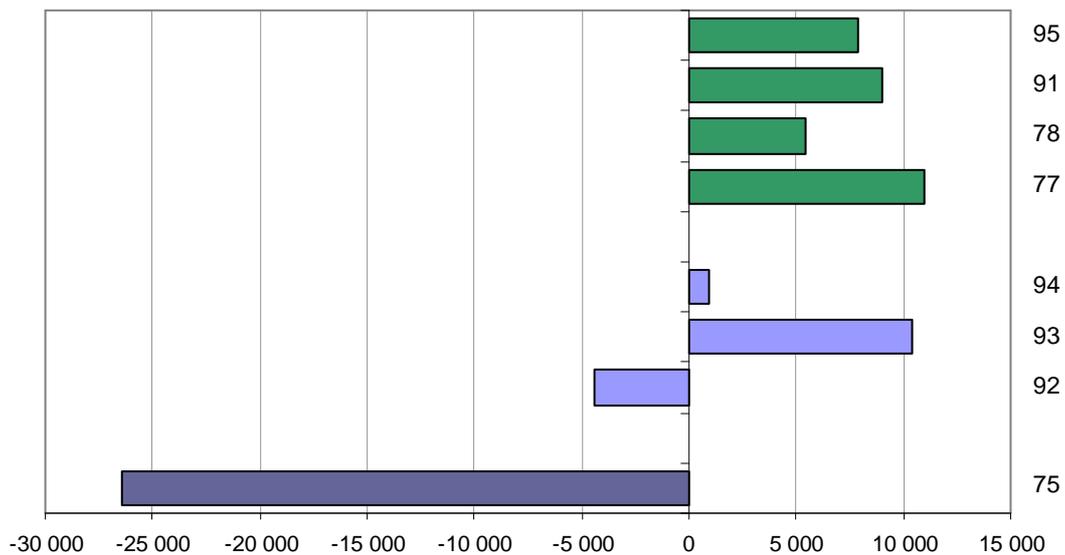


**... avec une érosion au centre de la région et un développement en périphérie**

La quasi stagnation du parc locatif privé non meublé de la région masque d'importantes disparités locales.

Le parc s'est ainsi sensiblement réduit dans la capitale et, dans une moindre mesure, dans les Hauts-de-Seine alors qu'il a fortement progressé en Seine-Saint-Denis et dans les quatre départements périphériques.

**Evolution du parc locatif privé non meublé de la région entre 2009 et 2014 par département**



Source : Insee – RP 2009 et 2014

**Hors agglomération plus d'un logement locatif privé sur deux en Seine-et-Marne**

La Seine-et-Marne abrite 57 % des logements locatifs privés situés hors agglomération. A la différence des trois autres départements de grande couronne, intégrés dans l'agglomération à plus de 80 %, le parc locatif privé de Seine-et-Marne se répartit également dans et en dehors de l'agglomération.

**Répartition du parc locatif privé par département de grande couronne**

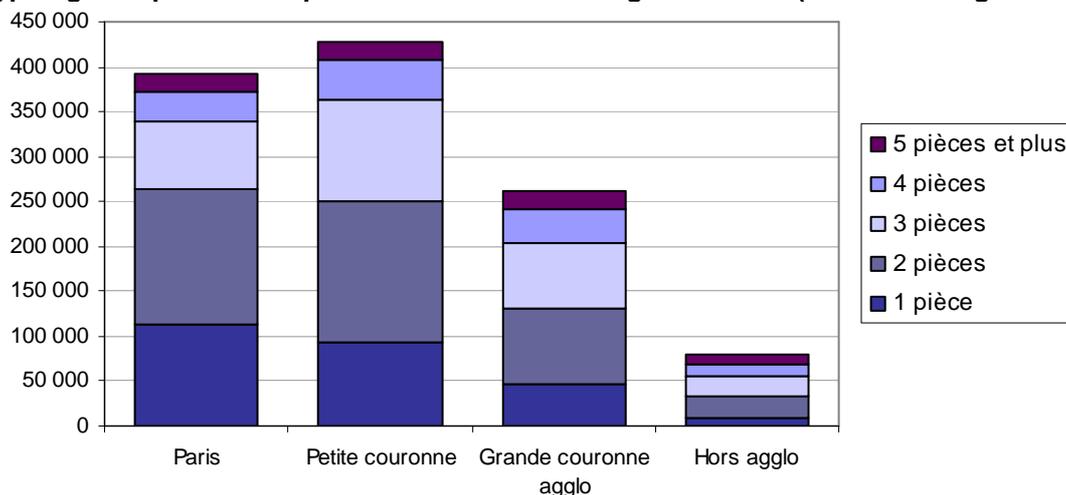
	Dans l'agglomération		Hors agglomération	
	Nombre logements	% dans département	Nombre logements	% dans département
77	45 397	49,7 %	45 926	50,3 %
78	85 392	86,5 %	13 284	13,5 %
91	70 269	84,6 %	12 778	15,4 %
95	61 337	87,9 %	8 465	12,1 %
Total	262 395	76,5 %	80 453	23,5 %

Source : Insee – RP2014

### Peu de grands logements offerts à la location privée même hors agglomération

La taille des logements locatifs privés non meublés augmente avec l'éloignement à Paris. Ainsi, si la part des 1 et 2 pièces atteint 67 % à Paris, elle descend à 59 % en petite couronne, 49 % dans la partie agglomérée de la grande couronne et 41 % hors agglomération. Cependant, la part des grands logements (4 pièces et plus), même si elle est plus forte en périphérie (31 % hors agglomération contre 13 % à Paris), reste très inférieure à celle de l'ensemble du parc : respectivement 69 et 20 %.

Typologie du parc locatif privé non meublé de la région en 2014 (nombre de logements)

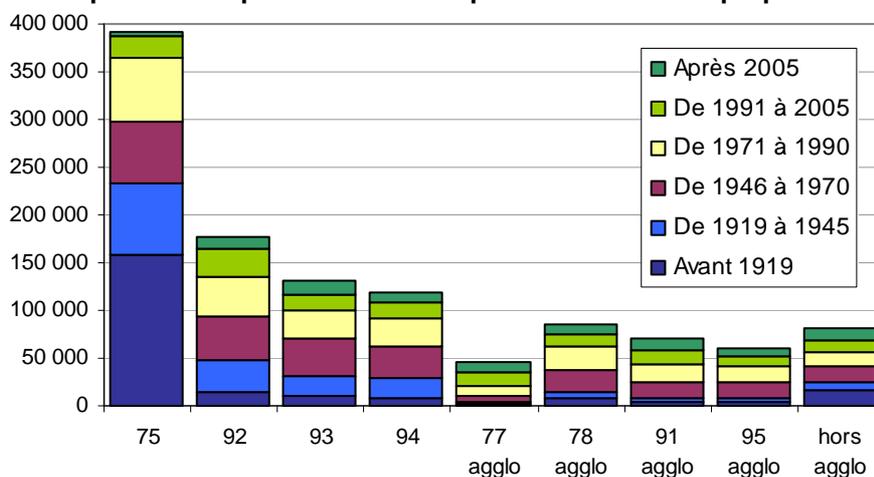


Cette part plus importante de grands logements en périphérie va de pair avec la présence plus fréquente de maisons locatives privées. Ainsi les maisons représentent 35 % du parc locatif privé hors agglomération contre 16 % dans la partie agglomérée des départements de grande couronne, et moins de 5 % dans les quatre départements centraux.

### L'ancienneté du parc locatif selon la localisation, une illustration de l'étalement urbain

La répartition du parc locatif privé par époque de construction illustre l'étalement urbain d'après-guerre. Alors que près de six logements sur dix construits avant 1946 sont situés à Paris, la situation s'inverse pour la période 1946-1990 avec sept logements sur dix dans l'agglomération hors Paris et la tendance s'accroît après 1990 avec moins de 11 % dans la capitale.

Répartition du parc locatif privé non meublé par localisation et époque de construction



Source : Insee – RP2014

## II. NIVEAUX DE LOYER

Compte tenu du poids de l'agglomération dans l'ensemble de la région, les résultats régionaux sont très proches de ceux de l'agglomération.

### Un loyer de 935 € en moyenne dans la région

Le loyer hors charges était en moyenne de 17,4 €/m<sup>2</sup> début 2018 dans la région pour une surface moyenne de 54 m<sup>2</sup> et un loyer mensuel de 935 €.

Le loyer mensuel hors agglomération est inférieur à celui de l'agglomération malgré une surface plus grande.

### Surface moyenne et loyer moyen selon la localisation au 1<sup>er</sup> janvier 2018

	Nombre observations	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel (€)	Loyer au m <sup>2</sup> (€)
Paris	5 257	50	1 139	22,9
Petite couronne*	6 271	52	869	16,7
Grande couronne dans l'agglomération	2 491	59	814	13,8
Ensemble de l'agglomération	14 019	53	955	18,0
Grande couronne hors agglomération	678	64	688	10,7
Ensemble de la région	14 697	54	935	17,4

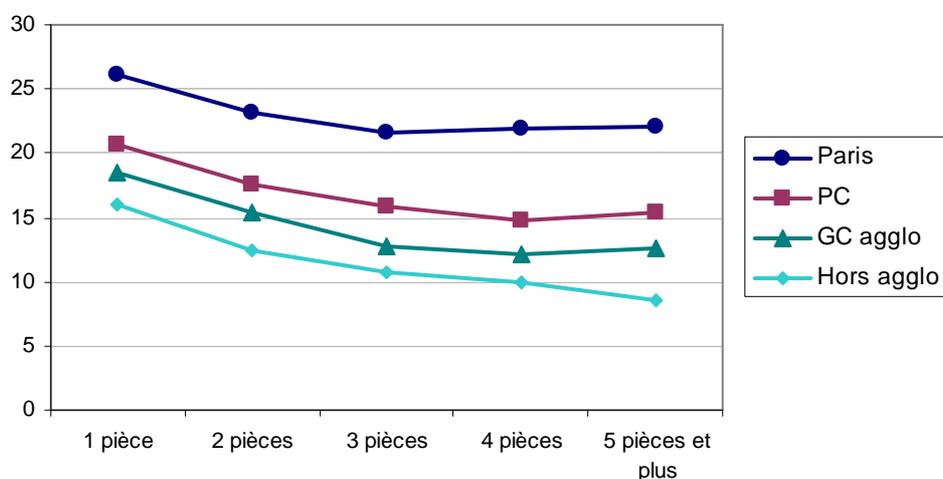
\* pour mémoire, la petite couronne est entièrement dans l'agglomération

Au sein de la grande couronne, les locataires qui habitent en dehors de l'agglomération bénéficient de 5 m<sup>2</sup> de plus pour un loyer inférieur d'environ 15 % à celui des locataires de l'agglomération.

La décroissance du loyer au m<sup>2</sup> quand le nombre de pièces augmente est plus nette en grande couronne, où l'offre de grands logements locatifs est plus importante, que dans le reste de l'agglomération.

Dans les zones plus centrales, la relative pénurie de grandes surfaces ainsi que leur qualité (haussmannien fréquent) tend à renchérir les loyers.

### Loyer au m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces et la localisation au 1<sup>er</sup> janvier 2018



### Hors agglomération les loyers les plus faibles en Seine et Marne et dans le Val d'Oise

Au sein de chaque département de grande couronne, les loyers hors agglomération sont inférieurs à ceux de l'agglomération avec une atténuation des différences entre départements hors agglomération.

Ainsi les Yvelines, département le plus cher de la partie agglomérée de grande couronne (15,1 €/m<sup>2</sup> contre 12,7 à 12,9 €/m<sup>2</sup> pour les trois autres), est au même niveau que l'Essonne hors agglomération, tous les départements se situant dans une fourchette de 10,3 – 11,5 €/m<sup>2</sup>.

### Surface et loyer moyens par département en et hors agglomération

	Paris	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
<i>Agglomération</i>				
Surface moyenne	50	53	51	52
Loyer moyen mensuel	1 139	978	750	836
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	22,9	18,6	14,7	15,9

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise
<i>Agglomération</i>				
Surface moyenne	57	62	57	59
Loyer moyen mensuel	737	969	725	747
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	12,9	15,1	12,7	12,9
<i>Hors agglomération</i>				
Surface moyenne	63	66	60	67
Loyer moyen mensuel	652	764	688	735
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	10,3	11,5	11,4	10,4
<i>Ensemble du département</i>				
Surface moyenne	60	63	58	60
Loyer moyen mensuel	694	934	719	757
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,6	14,8	12,5	12,6

### Le hors agglomération moins cher que la zone la moins chère de l'agglomération

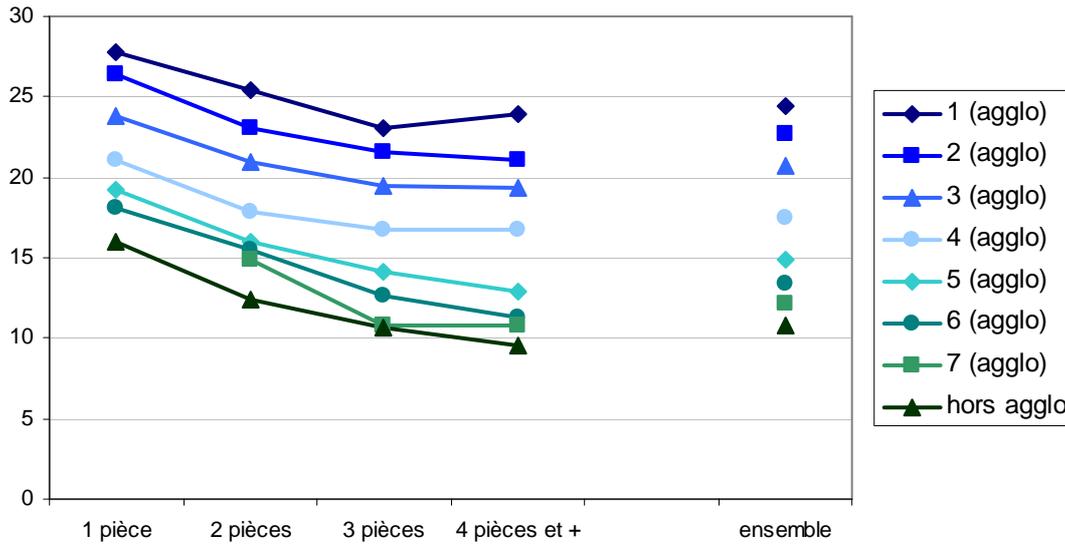
Les loyers au m<sup>2</sup> hors agglomération sont inférieurs à ceux de la zone la moins chère du zonage utilisé habituellement par l'Olap sur l'agglomération, dans les quatre départements concernés.

Pour mémoire ce zonage regroupe les communes en sept zones homogènes en terme de niveau de loyer, toutes choses égales par ailleurs, la zone 1 étant la plus chère et la 7 la moins chère (cf. carte page suivante).

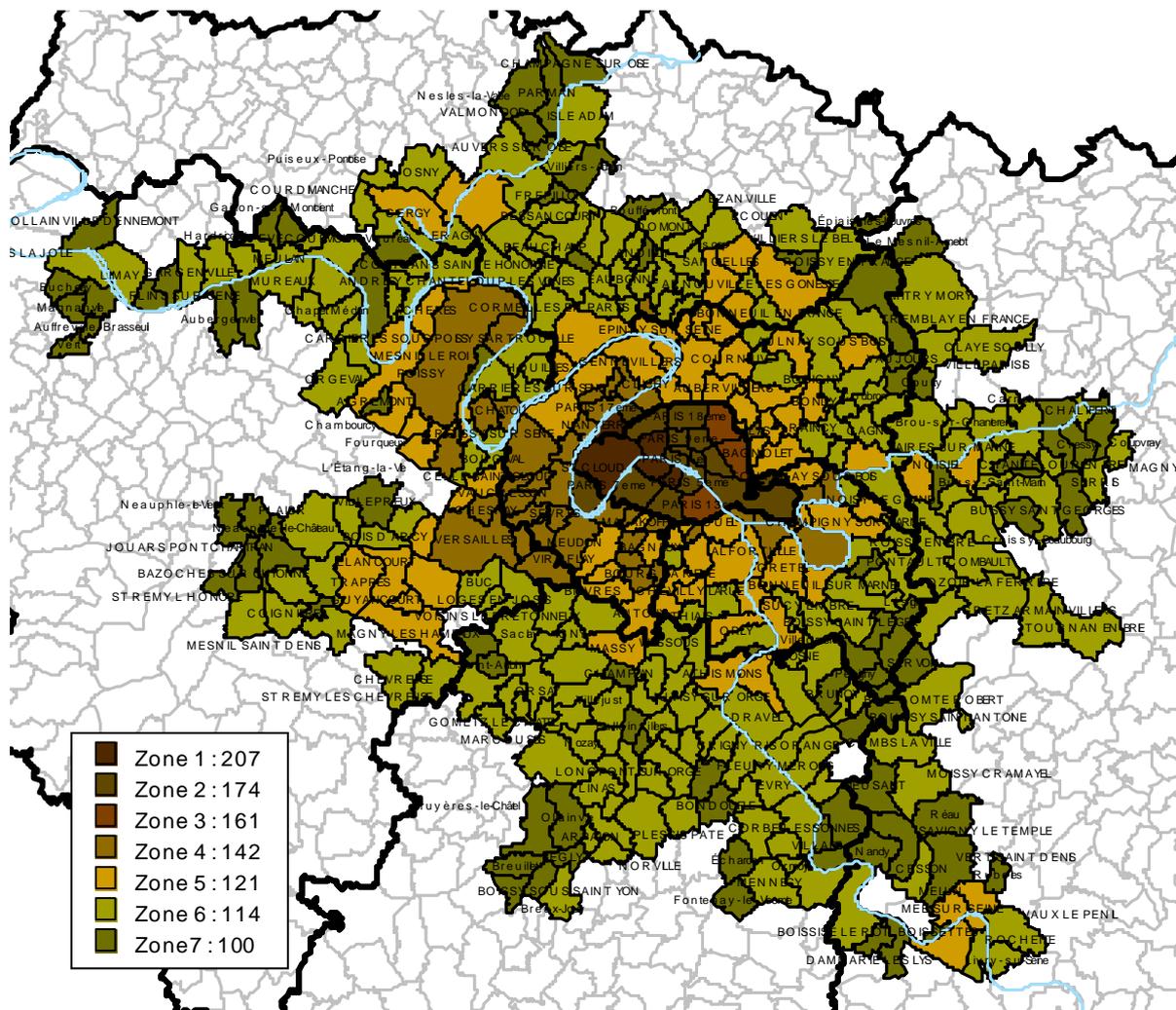
### Loyer moyen selon la zone

	1 agglom.	2 agglom.	3 agglom.	4 agglom.	5 agglom.	6 agglom.	7 agglom.	Hors agglom.
€/m <sup>2</sup>	24,5	22,7	20,7	17,5	14,9	13,4	12,1	10,7

Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> par nombre de pièces selon la zone



Carte des sept zones de loyer avec l'indice de chaque zone (zonage 2012)



## 884 euros en moyenne pour une maison hors agglomération

A partir des quatre pièces, les maisons sont majoritaires dans l'offre locative privée non meublée hors agglomération.

Leur loyer mensuel moyen (884 €) est supérieur de 50 % à celui des appartements (584 €) mais pour 65 % de surface en plus : 86 m<sup>2</sup> contre 52 m<sup>2</sup>.

Ce loyer mensuel est supérieur à celui de l'ensemble des logements de la partie agglomérée de la grande couronne (814 €) et de la petite couronne (869 €), l'important gain de surface en habitat individuel primant sur l'éloignement dans les arbitrages des ménages, pour un budget similaire.

### Surface et loyer moyens des maisons et appartements en grande couronne par département

#### Dans l'agglomération

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise	Ensemble
<i>Maisons</i>					
Surface moyenne	*	104	81	80	89
Loyer moyen mensuel	*	1 680	977	966	1 197
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	*	16,1	12,1	12,1	13,4
<i>Appartements</i>					
Surface moyenne	51	56	53	55	54
Loyer moyen mensuel	688	863	685	724	753
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	13,4	15,4	12,8	13,1	13,8

#### Hors agglomération

	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Val d'Oise	Ensemble
<i>Maisons</i>					
Surface moyenne	84	*	*	*	86
Loyer moyen mensuel	798	*	*	*	884
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	9,5	*	*	*	10,2
<i>Appartements</i>					
Surface moyenne	52	53	51	*	52
Loyer moyen mensuel	576	627	553	*	584
Loyer moyen au m <sup>2</sup>	11,0	11,7	10,8	*	11,2

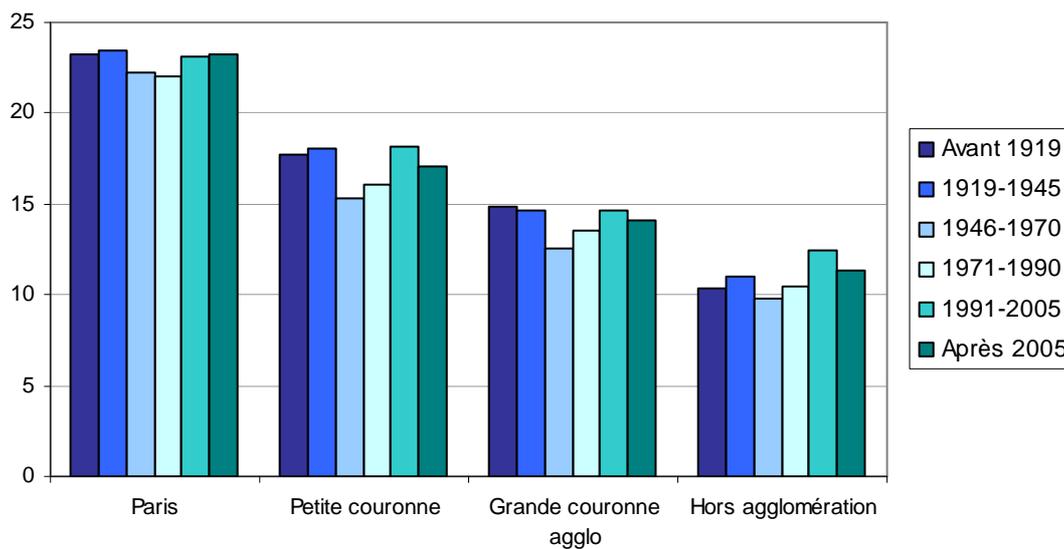
\* non publié, moins de 50 observations

## L'influence de l'époque de construction plus ou moins marquée selon la zone

L'époque de construction est un déterminant du niveau des loyers dont l'influence est plus ou moins forte selon la localisation du logement.

Cependant des tendances générales se dégagent qui traduisent la qualité des constructions des différentes périodes. Ainsi les logements d'après-guerre sont généralement considérés comme de piètre qualité notamment en terme d'isolation thermique alors que les logements les plus récents intègrent des normes d'isolation thermique et phonique plus contraignantes.

**Loyer en €/m<sup>2</sup> par époque de construction selon la zone début 2018**



Il n'est toutefois pas possible d'en déduire une hiérarchie stricte des époques de construction sans tenir compte de la localisation des logements : ainsi les logements d'avant 1946 sont généralement situés dans les centres-villes avec un loyer souvent plus élevé qu'en périphérie où se situent nombres de programmes neufs. Cette relative cherté des logements d'avant 1946 est plus marquée dans les trois zones de l'agglomération où la localisation mais aussi la qualité des logements (haussmanniens en particulier) influe sur le loyer.

Une anomalie apparente est le moindre niveau des loyers de la période « après 2005 » comparé à celui de la période précédente dans chacune des trois zones en dehors de Paris. On peut avancer deux explications à ce phénomène : la localisation souvent moins valorisée de ces logements, dépendant du foncier disponible, et les exonérations fiscales accordées aux investisseurs sous réserve de respecter un plafond de loyer.

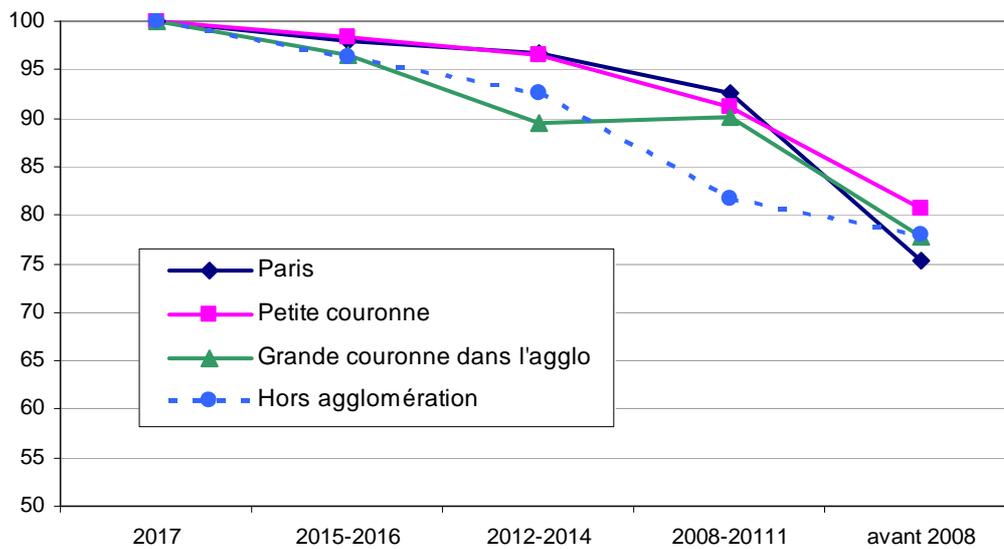
### Une décote sensible de loyer pour les locataires anciens par rapport aux emménagés récents

La décroissance du loyer en fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement se vérifie hors agglomération comme dans la partie agglomérée, mais de façon plus atténuée que dans la capitale.

La décote pour un locataire présent depuis plus de 10 ans dans son logement par rapport à un emménagé de 2017 est ainsi de :

- 25 % à Paris,
- 19 % en petite couronne,
- 22 % dans la partie agglomérée de la grande couronne,
- 22 % hors agglomération.

Loyer au m<sup>2</sup> moyen selon la date d'entrée du locataire (indice 100 en 2017)



Cette décote illustre la tension du marché locatif francilien depuis de nombreuses années mais aussi le fait que les petits logements se relouent plus fréquemment que les grands et, ayant un loyer au m<sup>2</sup> plus élevé, tirent vers le haut le loyer moyen des locataires les moins anciens.

Surface moyenne des logements selon la date d'entrée du locataire (en m<sup>2</sup>)

