

**Quasi stabilité des loyers dans l'agglomération parisienne en 2016**

+ 0,1 % dans l'agglomération parisienne

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2016 est à 0,1 % (0,5 % en 2015), la plus faible augmentation constatée depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique. Ce rythme d'évolution est proche de celui de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), dont la progression moyenne annuelle est quasi nulle en 2016.

Une indexation légale quasi nulle pour les locataires en place

Elle résulte à la fois de la quasi stagnation de l'IRL en 2016, largement appliqué au loyer des locataires en place, et de la modération des hausses de loyer lors des relocations. Cette modération est l'effet des mesures législatives et réglementaires récentes. Ainsi les décrets annuels pris depuis août 2012 limitent sur l'ensemble de l'agglomération la hausse du loyer à l'IRL en cas de changement de locataire. En outre à Paris, l'encadrement des loyers plafonne les loyers en niveau depuis le 1<sup>er</sup> août 2015.

+ 0,4 % à Paris

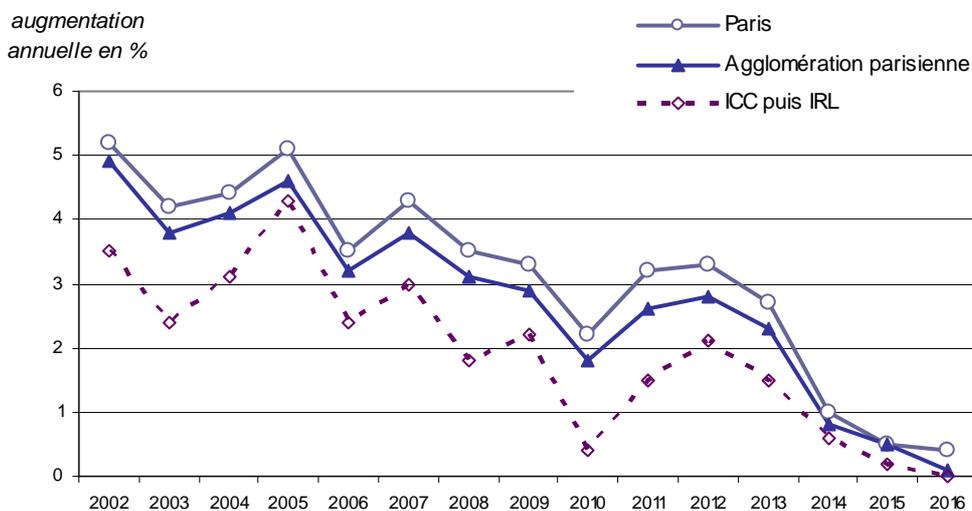
Cette évolution moyenne de 0,1 % diffère selon la localisation : + 0,4 % à Paris, + 0,1 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et - 0,4 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Malgré les deux dispositifs de modération des loyers à Paris, la hausse y est supérieure à celle du reste de l'agglomération, signe d'une tension latente.

+ 0,6 % pour les emménagés en 2016

S'agissant des emménagés dans l'année, leurs loyers ont enregistré une évolution de 0,6 % en 2016, inférieure à 2015 (0,9 %), elle-même très en retrait par rapport aux années antérieures (5,2 % en 2013). C'est ainsi la hausse la plus faible observée depuis 2001. Elle est contrastée selon la zone : + 2 % à Paris malgré les dispositifs de modération mis en place, quasi stabilité en petite couronne et - 1,2 % en grande couronne, où une baisse est constatée pour la 3<sup>e</sup> année consécutive.

+ 2 % pour les emménagés à Paris et une baisse confirmée en grande couronne

**Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2001**



Olap, panel 2016, traitement selon méthode validée par le Cnis

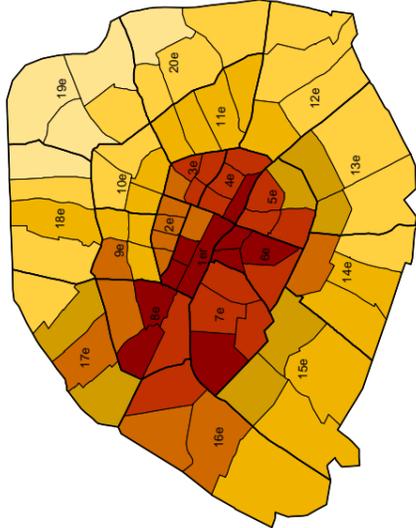
### Très apparente sur les loyers au m<sup>2</sup>

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 (22,2 €/m<sup>2</sup>) est en moyenne 1,4 fois supérieur à celui des 5 pièces et plus (16,4 €/m<sup>2</sup>) et l'écart dans l'agglomération entre le département le moins cher, l'Essonne (12,7 €/m<sup>2</sup>), et le plus cher, Paris (22,8 €/m<sup>2</sup>) est de 79 %.

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 2016.

### Loyer médian des emménagés en 2016 dans un 2 pièces selon le quartier parisien



- De 30 à 37,7 €/m<sup>2</sup>
- De 27,5 à 30 €/m<sup>2</sup>
- De 26 à 27,5 €/m<sup>2</sup>
- De 25 à 26 €/m<sup>2</sup>
- De 23,5 à 25 €/m<sup>2</sup>
- De 22 à 23,5 €/m<sup>2</sup>
- De 19 à 22 €/m<sup>2</sup>

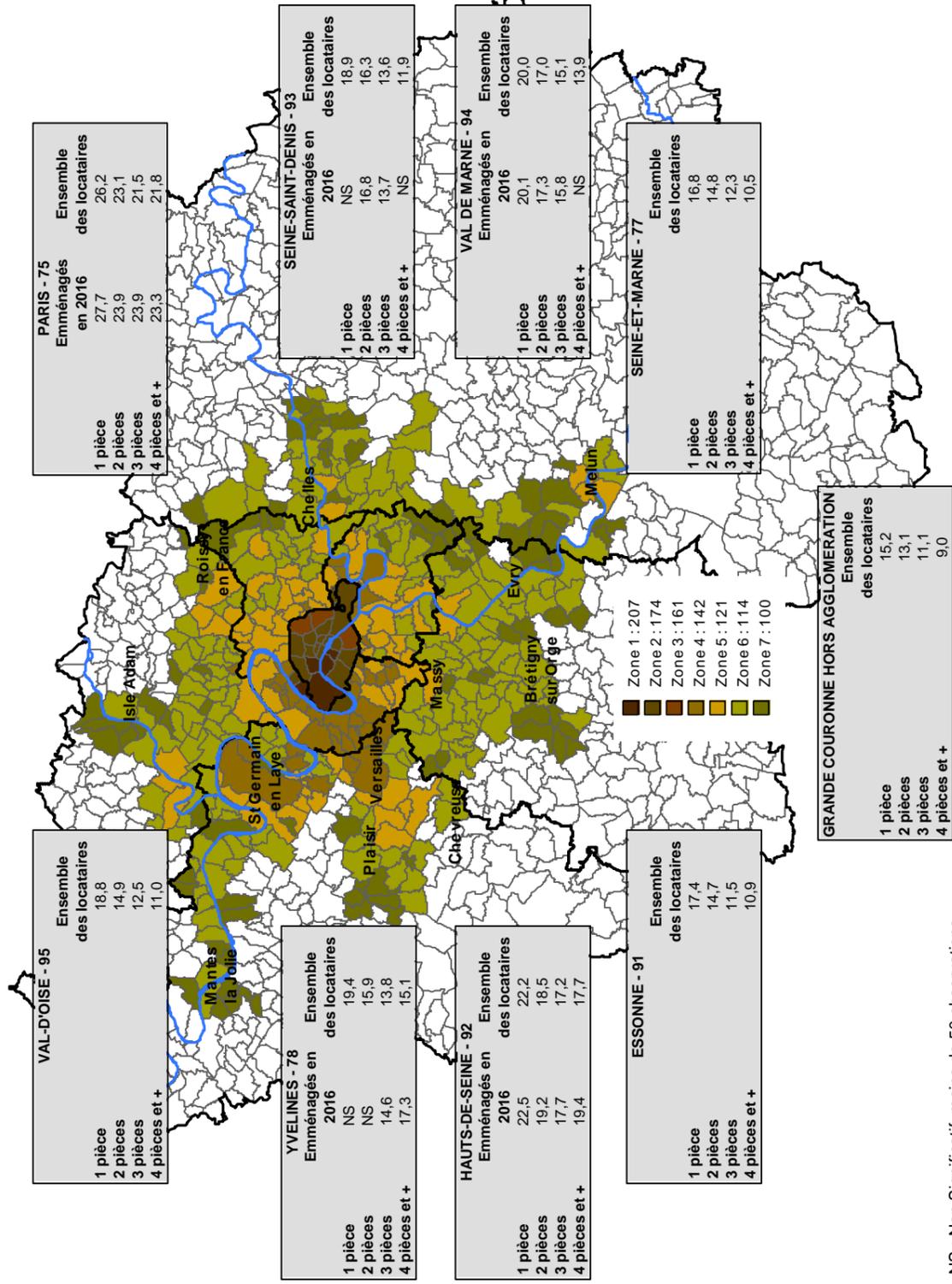
Olap, MELodeM 2017 traitement validé Cnis

### 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 loyers<sup>1</sup>. 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 2016.

Après Paris (22,8 €/m<sup>2</sup> de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (18,3 €/m<sup>2</sup>). Puis viennent à des niveaux proches le Val-de-Marne et les Yvelines (15,9 et 15,2 €/m<sup>2</sup>). La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (14,7 €/m<sup>2</sup>). En grande couronne, la Seine-et-Marne, l'Essonne, et le Val d'Oise affichent des niveaux de loyer moyen proches (entre 12,7 et 13,3 €/m<sup>2</sup>) et les plus bas de l'agglomération.

### Loyers moyens en €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2017 dans l'agglomération parisienne



NS : Non Significatif, moins de 50 observations

Olap, panel 2017, traitement validé Cnis

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

<sup>1</sup> 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.

### 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 (1 137 € mensuels) malgré des logements petits (50 m<sup>2</sup> en moyenne), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels supérieurs à 900 € : 973 € pour les Hauts-de-Seine et 938 € dans les Yvelines, pour il est vrai, 12 m<sup>2</sup> de plus dans ce dernier.

A l'opposé, en Seine-Saint-Denis se trouvent les loyers mensuels parmi les moins élevés (736 €), en raison à la fois d'un loyer au m<sup>2</sup> peu élevé et des logements en moyenne petits : 50 m<sup>2</sup>.

Les trois autres départements de grande couronne affichent des loyers mensuels proches de ceux de Seine-Saint-Denis et compris entre 713 € et 753 € en moyenne pour une surface de 5 à 7 m<sup>2</sup> en plus. Le Val-de-Marne quant à lui occupe une situation moyenne avec un loyer à 831 €.

	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel (€)	Nb. Obs.
Agglo.	18,0	949	13 956
75	22,8	1 137	5 131
92	18,3	973	2 203
93	14,7	736	1 628
94	15,9	831	2 445
77	12,9	713	362
78	15,2	938	953
91	12,7	717	655
95	13,3	753	579
Hors agglo.	10,7	686	625
Ile-de-France	17,4	930	14 581

Olap, panel 2017, 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,  
 - 320 000 en grande couronne dont 80 000 hors agglomération.

## Un loyer moyen au m<sup>2</sup> du simple au double entre la province et Paris

La province, représentée par une trentaine d'observatoires locaux de loyers (OLL), enregistre en 2016 un loyer libre moyen entre 9 et 10 €/m<sup>2</sup>. Les petites agglomérations observées affichent un loyer autour de 7-8 €/m<sup>2</sup>, les moyennes autour de 9 et les plus grosses autour de 10, exceptées celles du sud où le loyer est plus élevé, jusqu'à 13 €/m<sup>2</sup> à Nice. Dans l'agglomération parisienne, les loyers sont deux fois plus élevés : 18 €/m<sup>2</sup> et atteignent 22,7 €/m<sup>2</sup> à Paris.

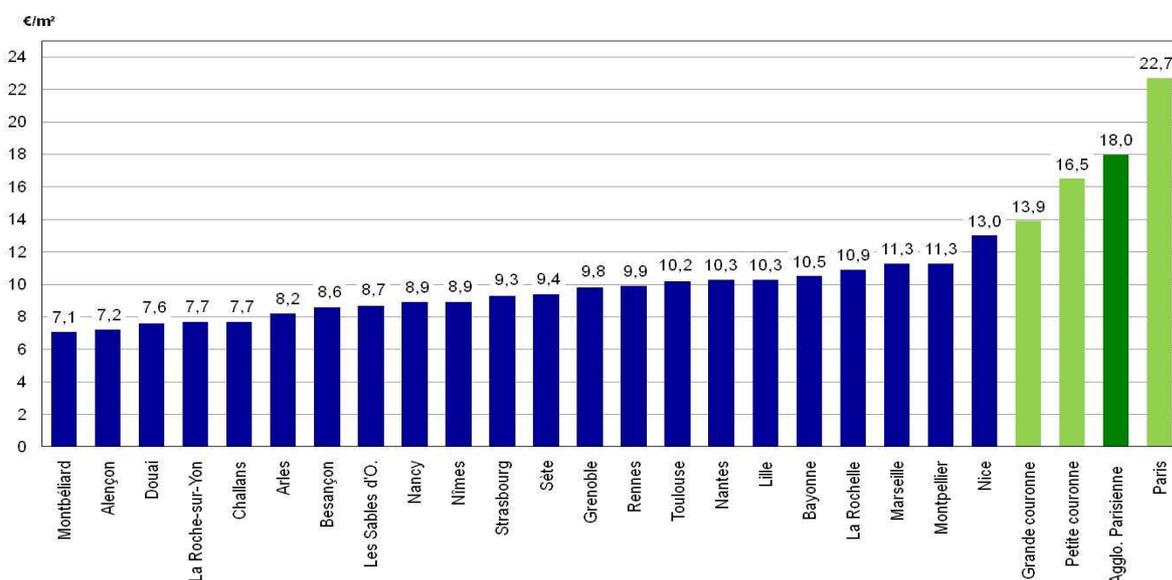
*Entre 9 et 10 €/m<sup>2</sup> en province contre 18 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne*

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 m<sup>2</sup> contre 60 en province).

*Un écart plus faible en loyer mensuel : 600 € en province contre 950 € dans l'agglomération parisienne*

Des parcs locatifs de tailles diverses : de 4 400 unités pour Challans à 207 100 pour Marseille  
Insee RP2012, locatif non HLM vide

### Loyers moyens 2016 selon l'agglomération



OLL 2016, Olap panel 2016 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 2017 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](http://www.observatoire-des-loyers.fr) ou 01 40 56 01 47