OLAP
OBSERVATOIRE DES LOYERS
agglomération parisienne

Les loyers des logements du secteur libre non meublé en région Ile-de-France

CHIFFRES CLES 2025

RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES LOYERS DES LOGEMENTS PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE EN 2024

+ 2,5 % dans l'agglomération parisienne contre + 2,9 % en 2023

L'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne s'inscrit dans une dynamique de reprise depuis trois ans : + 2,5 % en 2024 (hausse constatée entre janvier 2024 et janvier 2025), + 2,9 % en 2023 et + 2,4 % en 2022 contre + 0,8 % en 2021. En 2024, la hausse dépasse celle de l'indice des prix à la consommation (+ 1 %) tout en demeurant inférieure à la progression moyenne de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui s'établit à + 3,3 %.

Une hausse moyenne comprise entre 2,3 et 2,6 % selon le territoire

Dans le secteur locatif privé non meublé, les loyers ont progressé en moyenne de + 2,6 % à Paris, de + 2,4 % en petite couronne et + 2,3 % en grande couronne.

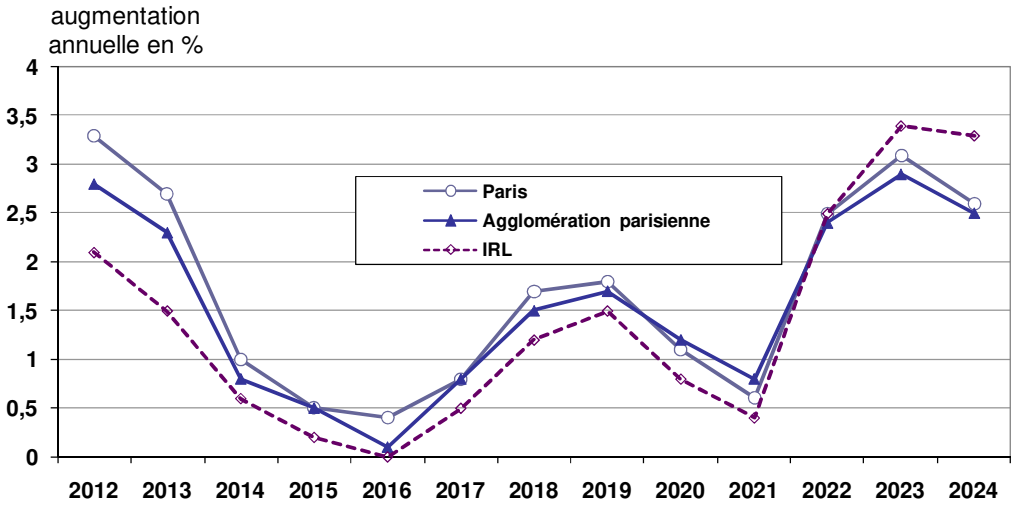
Cette hausse résulte à la fois des évolutions trimestrielles de l'IRL et de celle des loyers lors des emménagements.

+ 4,3 % lors des emménagements en 2024

Les loyers des nouveaux emménagés augmentent de 4,3 %, un rythme proche de celui observé en 2022 (+ 4,5 %) mais supérieur à celui de 2023 (+ 3,4 %). La progression est relativement homogène sur le terrritoire : + 4,4 % à Paris, + 4,1 % en petite couronne et + 4,2 % en grande couronne.

Dans un contexte marqué par le ralentissement de l'économie francilienne et par un niveau élevé de l'IRL, la hausse des loyers privés en 2024 confirme la dynamique engagée depuis 2022. Le marché locatif fait néanmoins preuve d'une certaine modération, la progression moyenne des loyers demeurant inférieure à celle de l'IRL.

Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2012



Olap, panel 2025, traitement selon méthode validée par le Cnis

…Très apparente sur les loyers au m²…

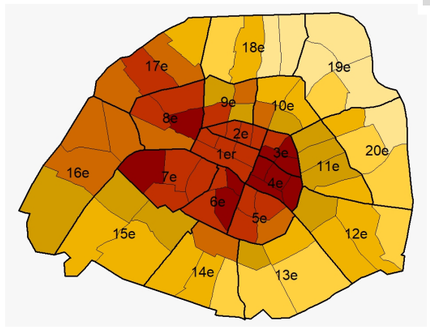
La taille du logement et sa localisation constituent, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux déterminants du niveau des loyers.

D'autres caractéristiques, telles que la période de construction de l'immeuble ou la qualité d'isolation du logement, exercent une influence plus secondaire sur les loyers pratiqués.

Le loyer des 1 pièce (25,6 €/m²) est ainsi en Ile-de-France en moyenne 1,5 fois supérieur à celui des 4 pièces et plus (17,5 €/m²) et l'écart dans l'agglomération entre le département le moins cher, l'Essonne (14,2 €/m²), et le plus cher, Paris, atteint 86 %.

A une échelle géographique plus fine, l'effet de la localisation apparaît encore plus marqué. La carte ci-dessous illustre, par quartier, les niveaux de loyer des locataires ayant emménagé en 2024 dans un 2 pièces (typologie la plus fréquente du parc locatif parisien).

Loyer médian des emménagés en 2024 dans un 2 pièces selon le quartier parisien (en €/m²)



loyer de marché en €/m²
- de 35,50 à 41,10
- de 31,50 à 35,50
- de 30,60 à 31,50
- de 29,00 à 30,60
- de 27,25 à 29,00
- de 25,50 à 27,25
- de 22,00 à 25,50

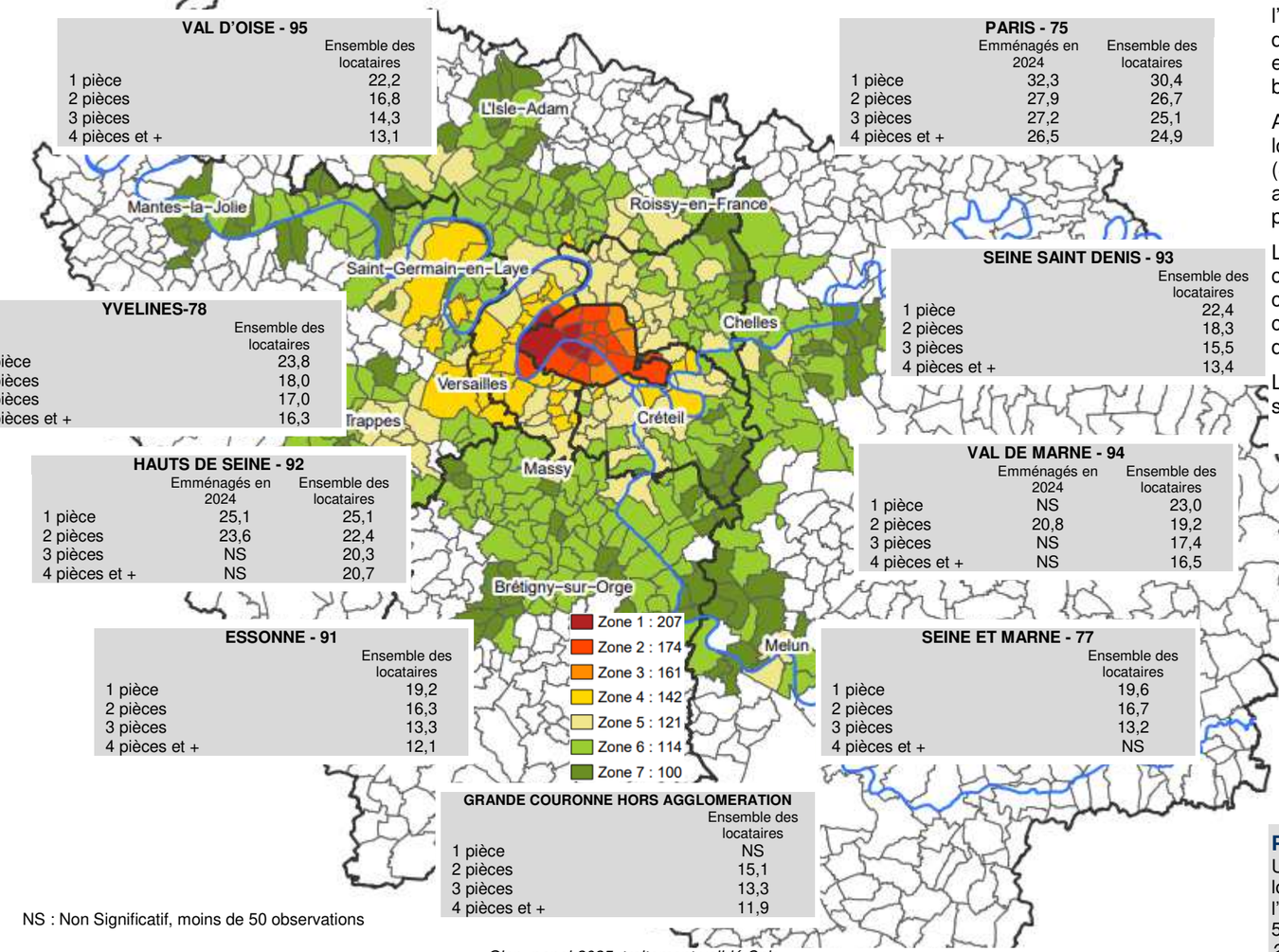
Olap, méthode MELodeM 2025 validée Cnis

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 qui traduisent l'effet de la localisation sur les loyers[1]. L'écart est significatif : le rapport est de un à deux entre la zone la moins chère (zone 7) et la plus chère (zone 1). Pour chaque département sont indiqués les niveaux de loyer selon le nombre de pièces pour l'ensemble des locataires et, le cas échéant, les seuls emménagés de 2024.

Après Paris (26,3 €/m² de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (21,6 €/m²). Viennent ensuite le Val-de-Marne (18,3 €/m²) et les Yvelines (17,5 €/m²). En petite couronne, la Seine-Saint-Denis affiche les loyers les plus modérés (16,6 €/m²) et, en grande couronne, la Seine-et-Marne, l'Essonne, et le Val d'Oise présentent des niveaux de loyer moyen relativement proches, compris entre 14,2 et 15,3 €/m², soit les plus faibles de l'agglomération.

Loyers moyens en €/m² au 1er janvier 2025 dans l'agglomération parisienne



VAL D'OISE - 95

	Ensemble des locataires
1 pièce	22,2
2 pièces	16,8
3 pièces	14,3
4 pièces et +	13,1

PARIS - 75

	Emménagés en 2024	Ensemble des locataires
1 pièce	32,3	30,4
2 pièces	27,9	26,7
3 pièces	27,2	25,1
4 pièces et +	26,5	24,9

YVELINES-78

	Ensemble des locataires
1 pièce	23,8
2 pièces	18,0
3 pièces	17,0
4 pièces et +	16,3

SEINE SAINT DENIS - 93

	Ensemble des locataires
1 pièce	22,4
2 pièces	18,3
3 pièces	15,5
4 pièces et +	13,4

HAUTS DE SEINE - 92

	Emménagés en 2024	Ensemble des locataires
1 pièce	25,1	25,1
2 pièces	23,6	22,4
3 pièces	NS	20,3
4 pièces et +	NS	20,7

VAL DE MARNE - 94

	Emménagés en 2024	Ensemble des locataires
1 pièce	NS	23,0
2 pièces	20,8	19,2
3 pièces	NS	17,4
4 pièces et +	NS	16,5

ESSONNE - 91

	Ensemble des locataires
1 pièce	19,2
2 pièces	16,3
3 pièces	13,3
4 pièces et +	12,1

SEINE ET MARNE - 77

	Ensemble des locataires
1 pièce	19,6
2 pièces	16,7
3 pièces	13,2
4 pièces et +	NS

GRANDE COURONNE HORS AGGLOMERATION

	Ensemble des locataires
1 pièce	NS
2 pièces	15,1
3 pièces	13,3
4 pièces et +	11,9

NS : Non Significatif, moins de 50 observations

Olap, panel 2025, traitement validé Cnis

Cartographie Olap – Fonds de carte : IGN (Institut National de l'Information Géographique et Forestière). BD TOPO® Version 3.3.
https://geoservices.ign.fr/bdtopo

[1] Les zones 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'analyse du loyer mensuel, ou dépense logement hors charges du locataire, conduit à nuancer la hiérarchie des loyers établie précédemment. En effet, la taille moyenne des logements locatifs privés augmente à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'agglomération, à l'exception notable de la Seine-Saint-Denis.

Paris reste ainsi le département le plus cher (1 307 €) malgré des surfaces réduites (50 m² en moyenne), les deux départements de l'Ouest affichent des loyers mensuels proches de 1 100 € : 1 144 € dans les Hauts-de-Seine et 1 066 € dans les Yvelines, ces derniers bénéficiant en moyenne de 11 m² de plus.

A l'inverse, la Seine-Saint-Denis présente les loyers mensuels parmi les moins élevés (848 €), en raison à la fois d'un niveau de loyer au m² relativement peu élevé et de logements petits en moyenne : 51 m².

Les trois autres départements de grande couronne affichent des loyers mensuels comparables à ceux de la Seine-Saint-Denis, compris entre 803 € et 854 € en moyenne, pour des surfaces supérieures de 4 à 6 m².

Le département du Val-de-Marne occupe une situation intermédiaire avec un loyer à 963 €.

	Loyer (€/m²)	Loyer mensuel (€)	Nombre. Observ.
Agglo.	20,3	1070	10817
75	26,3	1307	3879
92	21,6	1144	1727
93	16,6	848	1286
94	18,3	963	1620
77	14,6	808	432
78	17,5	1066	761
91	14,2	803	559
95	15,3	854	553
Hors agglo.	13,3	873	466
Ile-de-France	19,6	1055	11283

Olap, panel 2025, traitement validé Cnis

Parc étudié

Un parc locatif libre non meublé de 1,167 million de logements, concentré dans le centre et l'ouest de l'agglomération et représentant 22,3 % des 5,25 millions de résidences principales *(Insee RP 2021)*. 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 :
- 347 000 logements à Paris,
- 445 000 en petite couronne,
- 375 000 en grande couronne dont 85 000 hors agglomération.

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

En 2025, les agglomérations de province couvertes par une quarantaine d'observatoires locaux des loyers (OLL) affichent un loyer médian du parc privé proche de 12 €/m². Les petites agglomérations présentent des niveaux autour de 10 €/m² et les plus grandes autour de 12 à 15 €/m², les territoires du Sud-Est et de Haute-Savoie étant les plus onéreux. Dans l'agglomération parisienne, les loyers sont près de deux fois plus élevés (20,8 €/m²) et atteignent 27,3 €/m² à Paris.

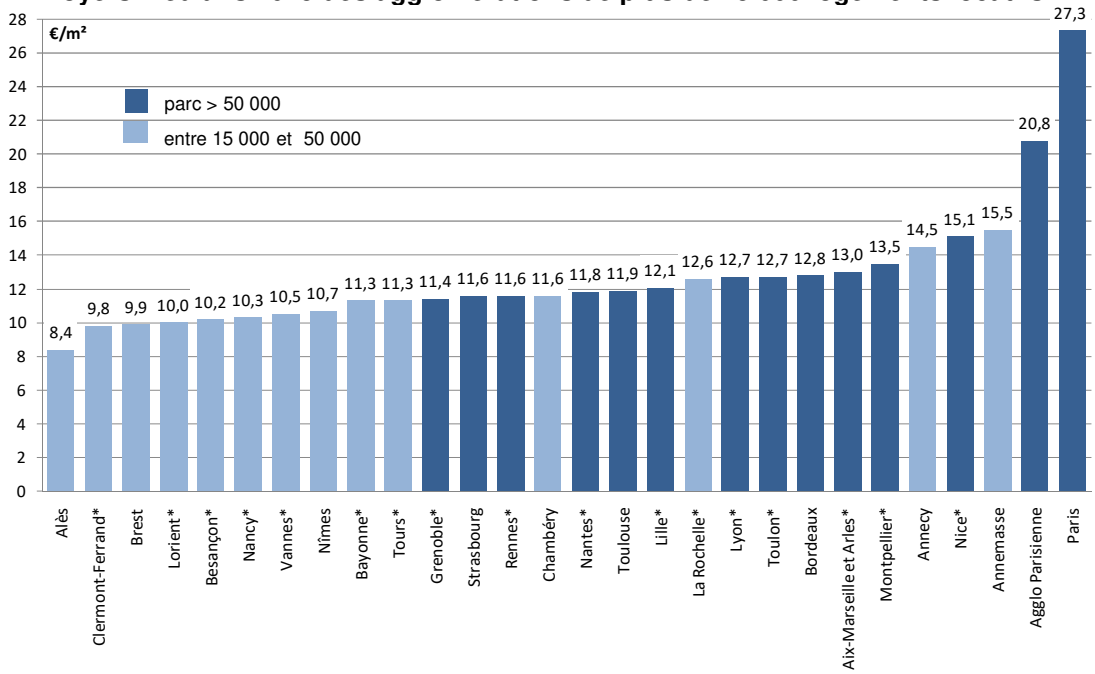
Entre 12 et 15 €/m² dans les grandes agglomérations de province contre 20,8 €/m² dans l'agglomération parisienne

L'écart entre la province et l'agglomération parisienne se réduit toutefois d'environ 25 % lorsqu'on raisonne en loyers mensuels hors charges, du fait de la petite taille des logements franciliens (en moyenne 53 m² contre 60 à 70 dans les agglomérations de province).

Un écart plus faible en loyer mensuel (hormis en Haute-Savoie) : 550-800 € vs 904 € dans l'agglomération parisienne

Des parcs locatifs de tailles diverses : de 5 000 unités à plus de 250 000 (Aix-Marseille et Arles)
Insee RP, locatif non HLM vide

Loyers médians 2025 des agglomérations de plus de 15 000 logements locatifs



*Olap, panel 2025 traitement validé Cnis – OLL 2025 ou *2024, si non diffusés en 2025, traitement réseau national*

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, en particulier les médianes pour l'encadrement,
- la réalisation d'études sur les logements privés et le fonctionnement des marchés immobiliers.

De fin 2012 à 2016 et pour le compte 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'Anil. Il a assuré l'accompagnement technique des observatoires et a notamment défini et mis en oeuvre 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 (CNIS) dans son avis du 27 mars 2013 renouvelé en février 2020. 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. Enfin, suite à la révision des zones tendues en Ile de France, un nouvel agrément sur l'agglomération Parisienne et sur 2 agglomérations périphériques a été délivré le 16 juillet 2024.

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