

**LÉGÈRE ACCÉLÉRATION DE LA HAUSSE DES LOYERS DES LOGEMENTS  
PRIVÉS DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE  
MAIS INFÉRIEURE À L'INFLATION EN 2023**

*+ 2,4 % dans l'agglomération parisienne*

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2023 est en nette reprise depuis deux ans : 2,9 % en 2023 et 2,4 % en 2022 contre + 0,8 % en 2021. Cependant, cette hausse est à la fois inférieure à celle de l'indice des prix à la consommation (3,6 %) mais aussi à celle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui s'établit à + 3,4 % en moyenne.

*Une hausse plus marquée dans le centre de l'agglomération*

Les loyers du secteur locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 3,1 % à Paris, de 2,9 % en petite couronne et 2,4 % en grande couronne

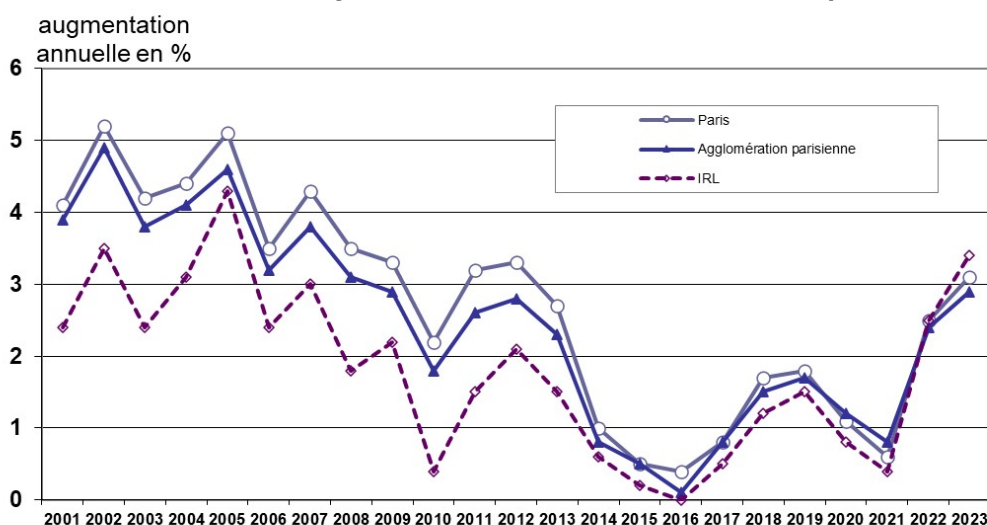
Cette hausse résulte de la reprise de la progression de l'IRL et de celle des loyers lors des emménagements.

*+ 3,4 % lors des emménagements en 2023*

Comparée à celle de 2022, la hausse du loyer des nouveaux emménagés est plus modérée (+ 3,4 % contre + 4,5 % en 2022). Toutefois, la progression est plus marquée dans le centre de l'agglomération (à Paris + 4,2 % et 4,0 % en petite couronne) qu'en grande couronne (+ 1,8 %).

Dans un contexte de ralentissement de l'économie francilienne et de forte remontée de l'IRL, la hausse des loyers privés en 2023 est comme en 2022 en nette reprise ; mais le marché locatif a cependant fait preuve d'une relative modération, la hausse moyenne ne dépassant pas celle de l'IRL.

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



Olap, panel 2024, 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...

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

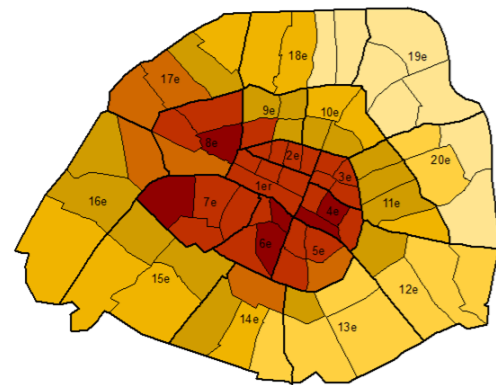
La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers.

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 des 1 pièce (24,9 €/m<sup>2</sup>) est en moyenne 1,5 fois supérieur à celui des 4 pièces et plus (16,9 €/m<sup>2</sup>) et l'écart dans l'agglomération entre le département le moins cher, l'Essonne (13,8 €/m<sup>2</sup>), et le plus cher, Paris, est de 85 %.

A un niveau géographique plus fin, l'influence de la localisation peut être importante comme l'illustre la carte ci-dessous représentant, par quartier, le niveau de loyer des locataires ayant emménagé dans un 2 pièces (logement locatif parisien le plus fréquent) en 2023.

### Loyer médian des emménagés en 2023 dans un 2 pièces selon le quartier parisien (en €/m<sup>2</sup>)



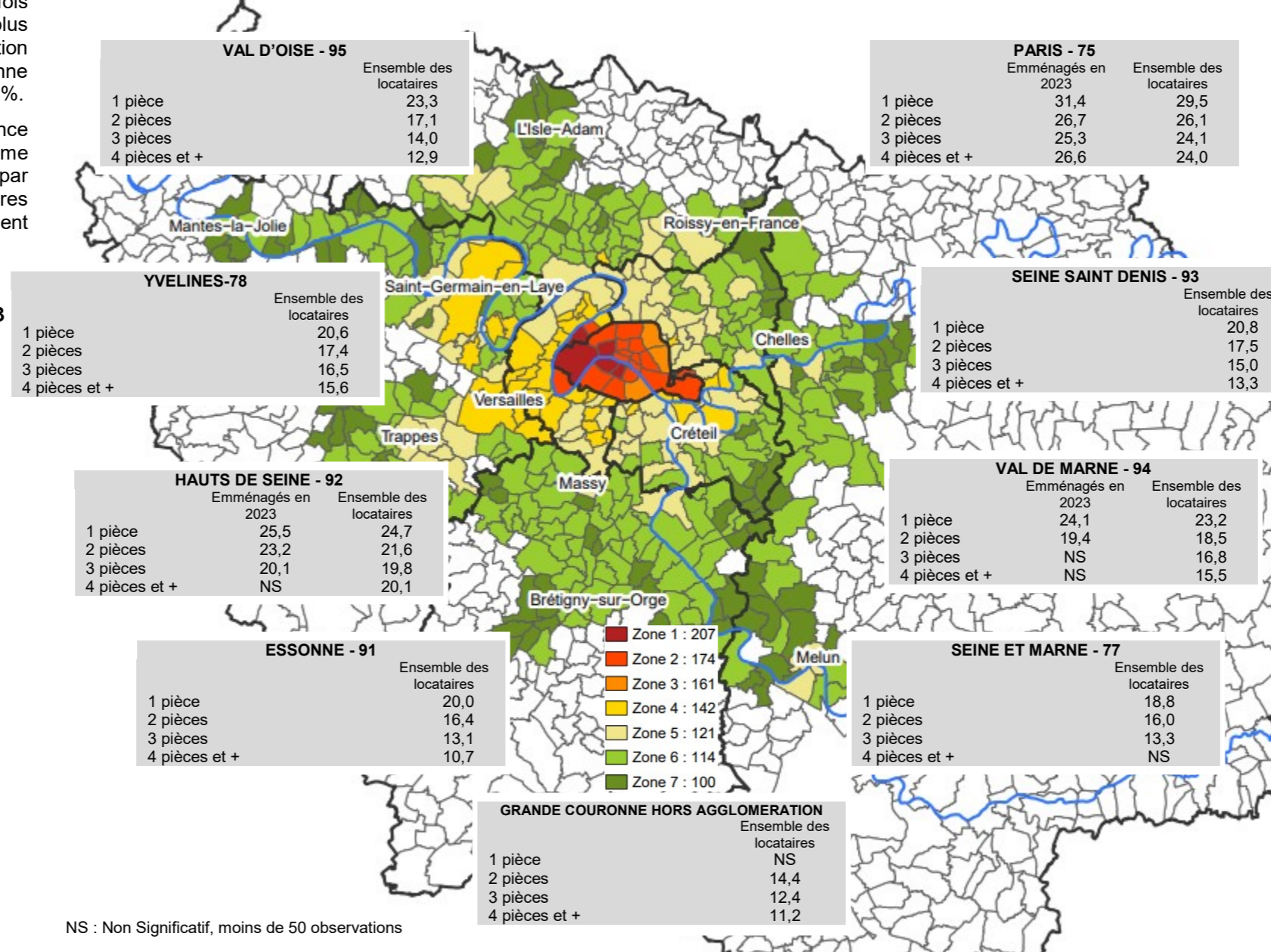
loyer de marché en €/m<sup>2</sup>

- de 33,50 à 40,20 €/m<sup>2</sup>
- de 31,25 à 33,50 €/m<sup>2</sup>
- de 29,75 à 31,25 €/m<sup>2</sup>
- de 28,50 à 29,75 €/m<sup>2</sup>
- de 27,25 à 28,50 €/m<sup>2</sup>
- de 25,50 à 27,25 €/m<sup>2</sup>
- de 22,00 à 25,50 €/m<sup>2</sup>

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<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 indiqués par département les niveaux de loyer selon le nombre de pièces pour l'ensemble des locataires et, le cas échéant, les seuls emménagés de 2023.

Après Paris (25,5 €/m<sup>2</sup> de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (21,0 €/m<sup>2</sup>). Puis viennent le Val-de-Marne (17,7 €/m<sup>2</sup>) et les Yvelines (16,7 €/m<sup>2</sup>). La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (16,1 €/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 13,8 et 15,1 €/m<sup>2</sup>) et les plus bas de l'agglomération.

### Loyers moyens en €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2024 dans l'agglomération parisienne



Olap, panel 2024, traitement validé Cnis

Cartographie Olap – Fonds de carte : IGN (Institut National de l'Information Géographique et Forestière). (2024). BD TOPO® Version 3.3. <https://geoservices.ign.fr/bdtopo>

### ...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.

Ainsi, si Paris reste le département le plus cher (1276 € mensuels) malgré des logements petits (50 m<sup>2</sup> en moyenne), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels proches de 1 050 € : 1 122 € pour les Hauts-de-Seine et 1 015 € dans les Yvelines, pour il est vrai, 8 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 (812 €), en raison à la fois d'un loyer au m<sup>2</sup> relativement peu élevé et de logements petits en moyenne : 51 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 786 € et 851 € en moyenne pour une surface de 4 à 6 m<sup>2</sup> en plus.

Le Val-de-Marne quant à lui occupe une situation intermédiaire avec un loyer à 925 €.

	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Loyer mensuel (€)	Nombre. Observ.
Agglo.	19,7	1043	10626
75	25,5	1276	3686
92	21,0	1122	1603
93	16,1	812	1389
94	17,7	925	1654
77	14,2	787	383
78	16,7	1015	722
91	13,8	786	589
95	15,1	851	600
Hors agglo.	12,6	809	463
Ile-de-France	19,1	1026	11089

Olap, panel 2024, traitement validé Cnis

### Parc étudié

Un parc locatif libre non meublé de 1,185 million de logements, concentré dans le centre et l'ouest de l'agglomération et représentant 22,1 % des 5,25 millions de résidences principales (Insee RP 2020). 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 :

- 358 000 logements à Paris,
- 445 000 en petite couronne,
- 370 000 en grande couronne dont 85 000 hors agglomération.

Olap, méthode MELodeM 2024 validée Cnis

<sup>1</sup> 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.

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

Les agglomérations de province, représentées par une trentaine d'observatoires locaux des loyers (OLL), enregistrent en 2023 un loyer privé médian proche de 11 €/m<sup>2</sup>. Les petites agglomérations affichent un loyer autour de 9 €/m<sup>2</sup>, les moyennes autour de 10 et les plus grandes autour de 12-13 €/m<sup>2</sup>, celles du sud-est étant les plus chères. Dans l'agglomération parisienne, les loyers sont près de deux fois plus élevés (19,9 €/m<sup>2</sup>) et atteignent 25,7 €/m<sup>2</sup> à Paris.

*Entre 11 et 13 €/m<sup>2</sup> dans les grandes agglomérations de province contre 19,9 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne*

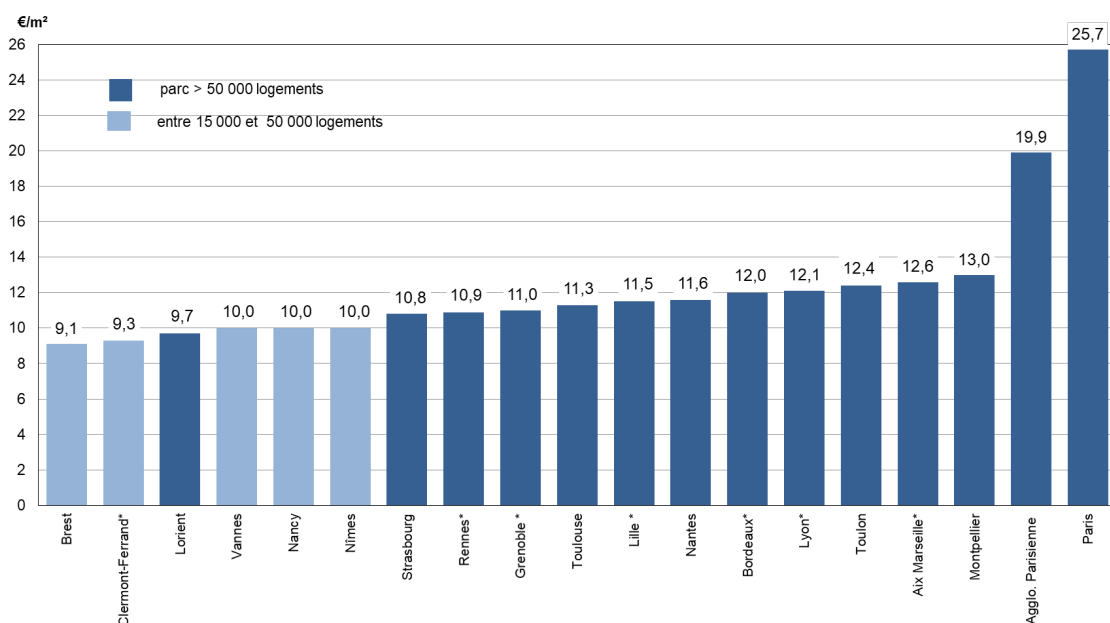
L'écart entre la province et l'agglomération parisienne se réduit d'environ 25 % lorsqu'on examine les loyers mensuels hors charges, du fait de la petite taille des logements franciliens (53 m<sup>2</sup> contre 60-70 dans les agglomérations de province).

*Un écart plus faible en loyer mensuel : 550-670 € en province contre 852 € dans l'agglomération parisienne*

Des parcs locatifs de tailles diverses : de 5 000 unités à plus de 200 000 (Aix-Marseille)

*Insee RP, locatif non HLM vide*

### Loyers médians 2023 des agglomérations de plus de 15 000 logements locatifs



*Olap, panel 2023 traitement validé Cnis – OLL 2023 ou \*2022, si non diffusés en 2023, 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 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 (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](http://www.observatoire-des-loyers.fr) ou 01 40 56 01 47