

## Un certain ralentissement de l'évolution des loyers du parc locatif privé non meublé de l'agglomération parisienne de 2009 à 2019

### **+ 16 % d'évolution en moyenne en dix ans dans l'agglomération parisienne**

Le loyer moyen hors charges de l'ensemble des locataires du parc locatif privé non meublé de l'agglomération parisienne s'élevait à 18,3 €/m<sup>2</sup> début 2019 et a progressé de 16,3 % en dix ans.

Sur la même période, l'IRL a augmenté de 9,8 % et l'indice des prix à la consommation de 10,5 %. Les loyers ont donc augmenté de 6 % de plus que l'indexation prévue. Ce supplément peut être rapproché des gains de pouvoir d'achat sur la période qui s'élèvent à 8 % pour l'ensemble des ménages sans qu'il soit possible de dire si les seuls ménages locataires du parc privé ont bénéficié d'une hausse de même ampleur. Cette comparaison globale ne tient pas compte des disparités de revenus et composition des ménages par statut d'occupation.

A titre de comparaison, les loyers avaient augmenté de 37 % dans l'agglomération entre 2001 (première année de mesure sur ce périmètre) et 2009, et de 40 % à Paris.

### ***Une évolution plus élevée pour les petits logements...***

L'évolution est plus élevée pour les petits logements (1 et 2 pièces) que pour les 3 pièces et plus.

### **Évolution des loyers au m<sup>2</sup> sur 10 ans par nombre de pièces dans l'agglomération**

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble
+ 19,2 %	+ 18,1 %	+ 14,1 %	+ 14,4 %	+ 16,3 %

Une explication de ce résultat est la rotation plus importante constatée dans les petits logements, donnant plus souvent au bailleur l'occasion de réajuster le loyer, sous certaines conditions, lors du changement de locataire.

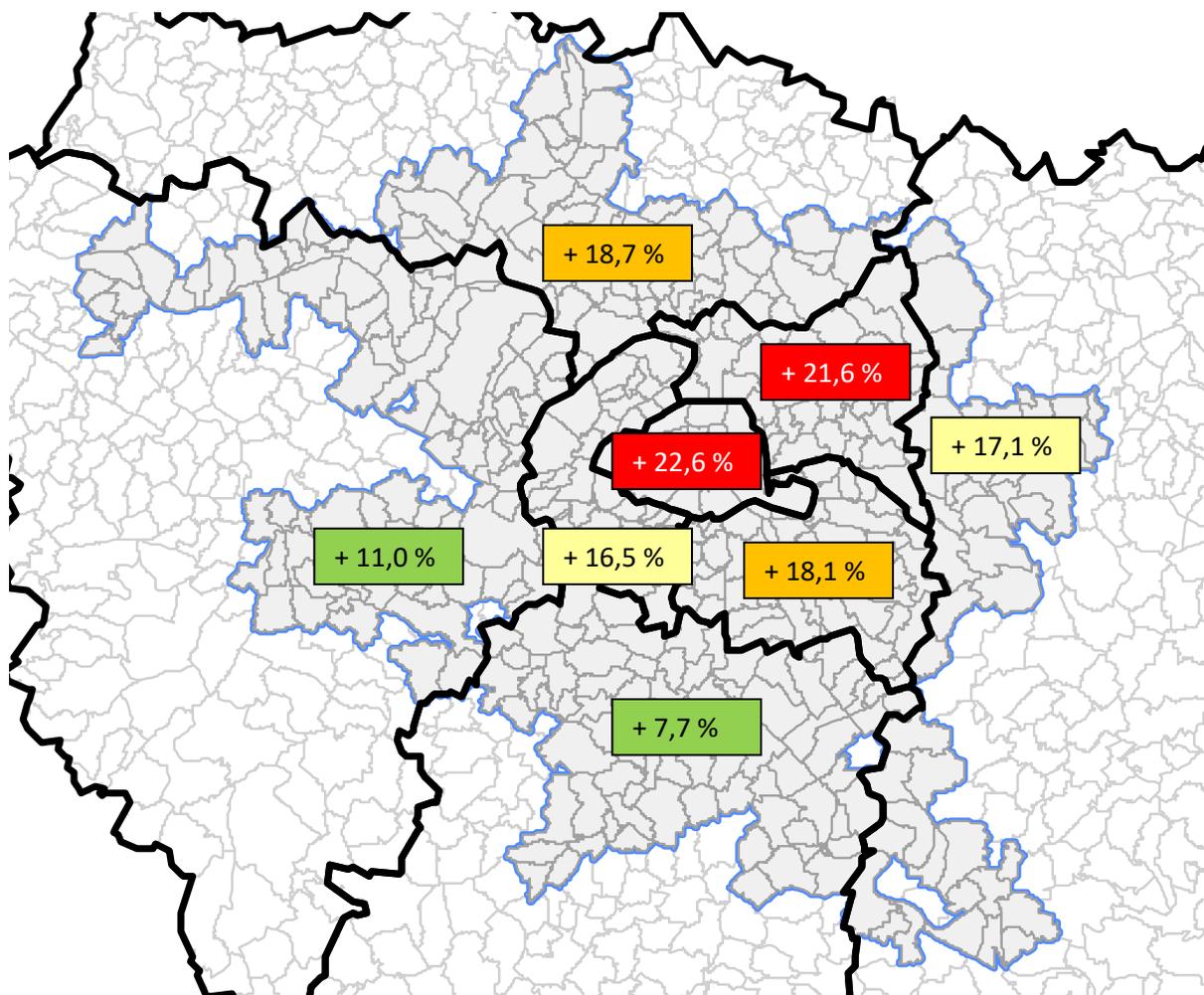
### **Avec des écarts de un à trois selon le département**

Tous les départements n'ont pas vu leurs loyers augmenter dans les mêmes proportions. Ainsi on constate une hausse près de 3 fois plus élevée à Paris (+ 22,6 %) que dans l'Essonne (+ 7,7 %), seul département à avoir une hausse inférieure à la fois à l'IRL et à l'inflation.

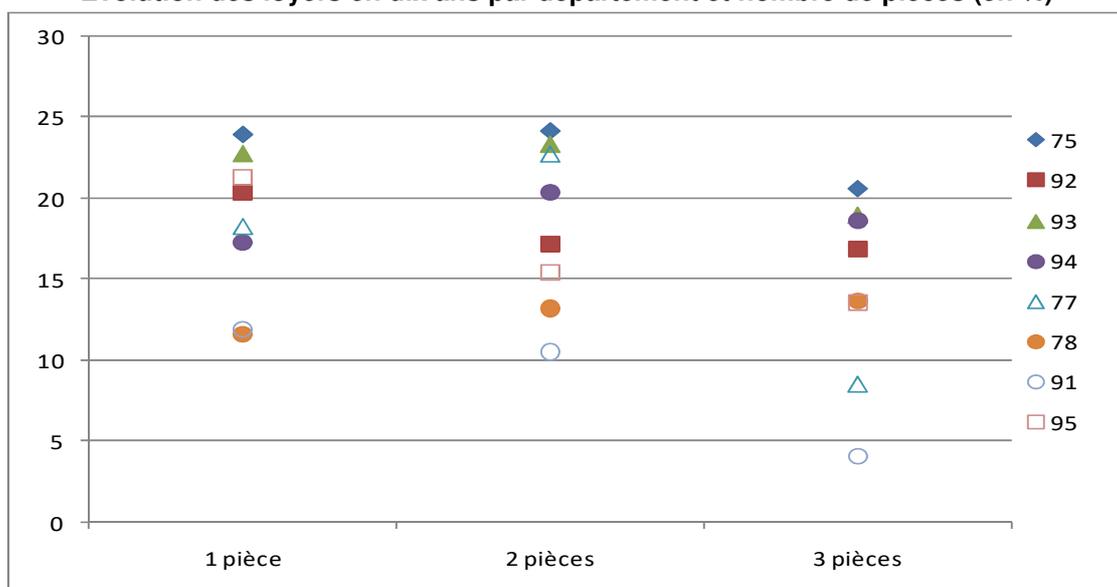
Le 2<sup>e</sup> département ayant connu la hausse la plus élevée est la Seine-Saint-Denis avec une évolution proche de celle de Paris (+ 21,6 %) sensiblement supérieure à celle des deux autres départements de petite couronne : + 18,1 % pour le Val-de-Marne et + 16,5 % pour les Hauts-de-Seine.

Les hausses sont en moyenne plus marquées dans le nord et à l'est que dans le sud et l'ouest de l'agglomération.

## Évolution du loyer moyen par département dans l'agglomération entre 2009 et 2019



Evolution des loyers en dix ans par département et nombre de pièces (en %)

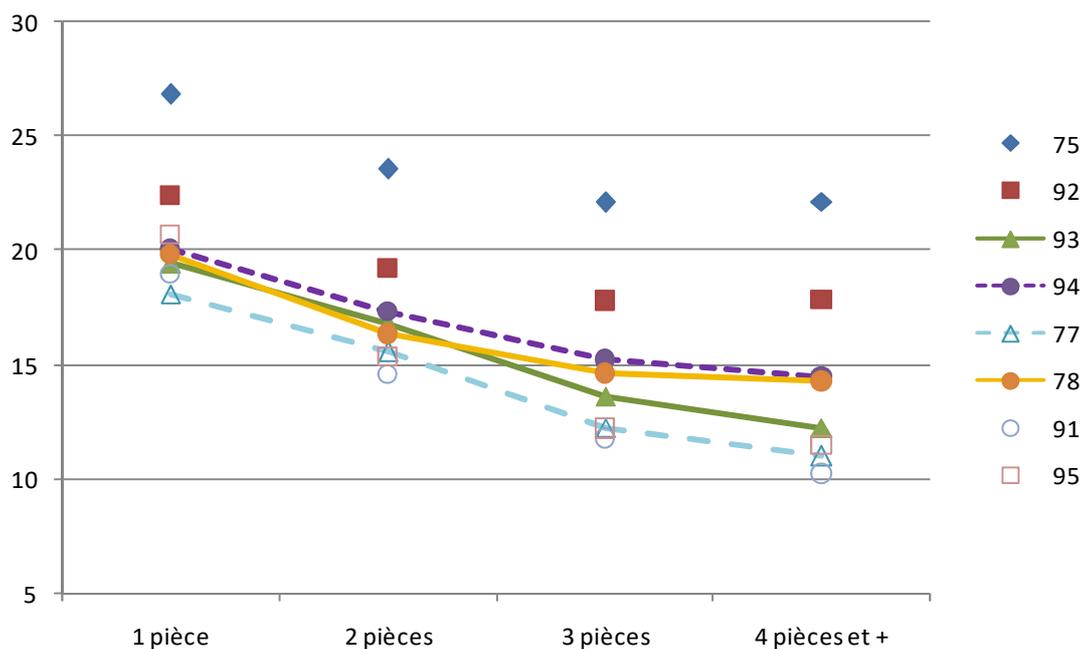


## Une hiérarchie des départements légèrement modifiée en dix ans

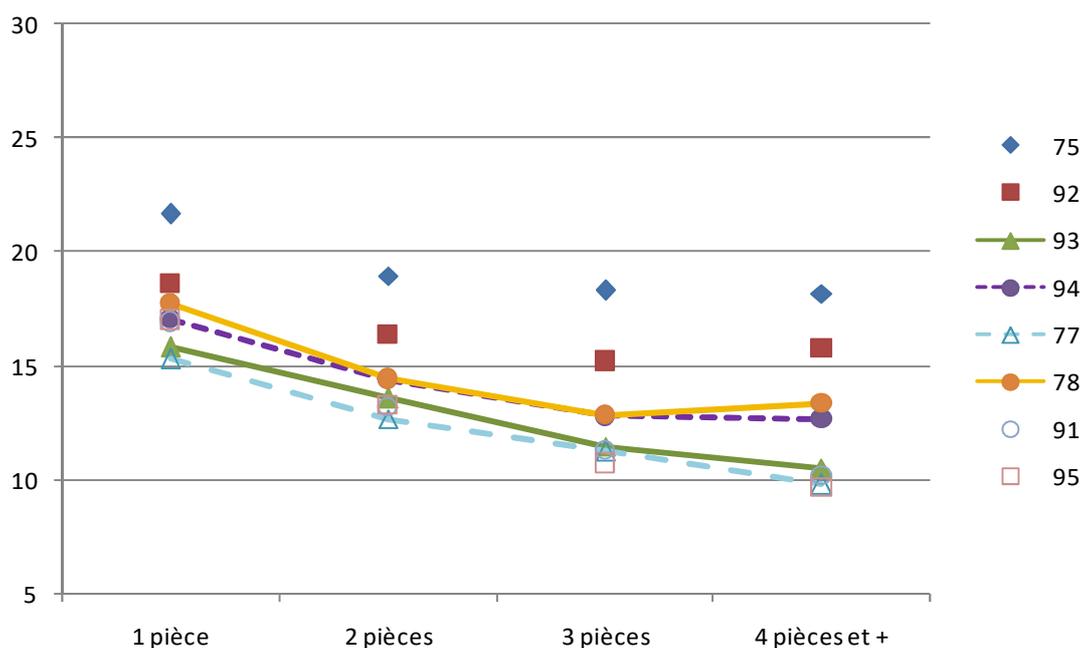
Le ratio, calculé sur le loyer au m<sup>2</sup>, entre le département le moins cher et le plus coté s'est légèrement accentué, passant de 1,7 en 2009 à 1,8 en 2019, soit un écart de près de 11 €/m<sup>2</sup>.

Paris est toujours le département le plus cher, suivi par les Hauts-de-Seine. A l'opposé se situent trois départements de grande couronne : Seine-et-Marne, Essonne et Val-d'Oise. Entre les deux, la Seine-Saint-Denis, proche des trois départements précédents en 2009 s'en est éloigné en 2019 et le loyer de ses petits logements est désormais similaire à celui des Yvelines et du Val-de-Marne. Enfin le Val-de-Marne s'est légèrement renchéri par rapport aux Yvelines.

**Loyer au m<sup>2</sup> par département et nombre de pièces en 2019**



**Loyer au m<sup>2</sup> par département et nombre de pièces en 2009**



# OLAP

## Les évolutions de loyer en partie liées à celles du parc

Une explication de l'évolution différenciée des loyers des départements peut être recherchée dans l'évolution des parcs locatifs privés correspondants.

La méthodologie développée par l'Olap consiste à mesurer chaque année l'évolution des loyers payés par les locataires sur un échantillon représentatif à partir des loyers du premier janvier de deux années successives de chaque logement. Le calcul sur un échantillon constant permet d'obtenir des évolutions de prix hors effets de structure, les logements observés étant les mêmes pour les deux mesures.

Cet échantillon est actualisé tous les ans pour tenir compte de l'évolution du parc locatif privé (logements neufs, démolitions...).

L'évolution calculée ici (sur les loyers au m<sup>2</sup> à dix ans d'intervalle) intègre donc des effets de structure liés à l'évolution du parc en particulier ceux liés à la mise sur le marché de logements neufs.

Deux effets inverses se conjuguent quand des logements neufs arrivent sur le marché :

- Etant de meilleure qualité que le parc existant, ils se louent plus cher, toutes choses égales par ailleurs,
- L'accroissement d'offre qu'ils provoquent devrait tendre à faire baisser les prix (les loyers), le marché cherchant un nouvel équilibre face à une offre plus abondante (« choc d'offre »).

Ce 2<sup>e</sup> effet ne peut s'observer que si la construction neuve est suffisamment abondante pour répondre à l'ensemble des besoins.

Si elle est avérée dans certaines agglomérations de province, la modération des loyers par augmentation de l'offre est peu apparente dans l'agglomération parisienne.

Il convient de noter l'exception de l'Essonne qui a connu en dix ans une progression des loyers inférieure à l'IRL accompagnée d'une construction neuve dynamique mais sans exclure d'autres possibles facteurs de modération non examinés ici.

### Parc locatif privé, nombre de ménages et loyer par département

Département	Parc locatif privé en 2015 (nb logements)	Dont construit après 2005	Evolution du parc depuis 1999	Evolution du nombre total de ménages 2016 / 2011	Evolution du loyer 2019 / 2009
75	385 700	1,5 %	-14 %	-2,2 %	+ 22,6 %
92	178 000	9,1 %	-1 %	+ 1,9 %	+ 16,5 %
93	135 200	13,0 %	+ 40 %	+ 5,6 %	+ 21,6 %
94	119 800	10,8 %	+ 15 %	+ 4,0 %	+ 18,1 %
77	46 700	24,5 %	+ 65 %	+ 6,4 % *	+ 17,1 %
78	86 300	12,5 %	+ 8 %	+ 3,6 % *	+ 11 %
91	72 100	19,5 %	+ 33 %	+ 6,5 % *	+ 7,7 %
95	63 000	16,0 %	+ 34 %	+ 4,9 % *	+ 18,7 %
Agglomération	1 086 800	9,1 %	+ 5 %	---	+ 16,3 %

Sources : Recensement de la population de l'Insee – 1999, 2011, 2015 et 2016, Enquêtes loyer Olap

\* Ensemble de la région et non seulement la partie agglomérée des départements

*Les loyers présentés dans cette note sont issus des traitements Olap selon la méthodologie validée par le Cnis.*