Etude annuelle sur l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne

ÉVOLUTION EN 2025 DES LOYERS D'HABITATION DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ NON MEUBLÉ

OLAP
OBSERVATOIRE DES LOYERS
agglomération parisienne

2026

OLAP

MÉTHODOLOGIE

Comme chaque année, l'Olap a effectué, début 2026, une enquête sur l'évolution en 2025 des loyers du secteur locatif privé non meublé (hors loi de 1948) dans l'agglomération parisienne, à partir d'un échantillon représentatif de logements locatifs.

Les 9 148 enquêtes exploitées décrivent un parc total estimé de plus d'un million de logements et se décomposent ainsi :

- 3 232 enquêtes pour 340 000 logements à Paris, soit un taux de sondage moyen de 1/105e,
- 4 065 enquêtes pour 450 000 logements en petite couronne correspondant à un taux de sondage de 1/110e,
- 1 851 enquêtes pour 296 000 logements en grande couronne, soit un taux de sondage de 1/160e.

L'échantillon représente tous les types de parc, tant du point de vue de leurs caractéristiques physiques (surface, ancienneté, confort) que de celui du type de propriétaire et de gestionnaire.

Comme les années précédentes, le principe de l'enquête de 2026 est celui d'une enquête-retour sur panel. L'Olap a observé la situation locative des logements de l'échantillon au 1er janvier de l'année et au 1er janvier de l'année précédente, ce qui permet à la fois de relever les niveaux de loyer hors charges en début et en fin de période, et de constater leur évolution en tenant compte des principaux événements locatifs survenus.

Les résultats obtenus découlent de l'extrapolation à l'ensemble du parc des constatations faites à l'occasion de ce sondage, soit pour l'ensemble de l'agglomération parisienne.

Collecte, traitement des données et résultats conformes à la méthodologie ayant fait l'objet de l'avis du Cnis du 27 mars 2013 renouvelé en février 2020 sur la qualité de la production statistique de l'Olap.

Consulter l'avis du Cnis sur notre site : http://www.observatoire-des-loyers.fr/

Loi Alur puis Elan et article 17c - convention

L'ancien article 17c est devenu l'article II du 17-2 depuis la publication des lois Alur et Elan. Par convention, les tableaux et le texte de ce rapport ont retenu l'ancienne dénomination : article 17c.
En raison de la quasi disparition du recours à cette disposition, certains résultats ne sont plus diffusés.

Impact de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021

Depuis le 24 août 2022, les loyers des logements classés F ou G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) sont gelés et ne peuvent faire l'objet d'aucune augmentation.
Ce dispositif constitue une évolution importante de la réglementation : la possibilité de faire évoluer le loyer ne dépend plus uniquement du niveau de loyer précédent, de l'IRL ou de la situation du marché, mais également de la performance énergétique du logement.
Le gel des loyers des logements F et G s'inscrit dans une trajectoire plus large visant à sortir progressivement les logements les plus énergivores du parc locatif.
D'après le Service des Données et Etudes Statistiques du Ministère, la part des passoires thermiques dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne est estimée début 2023 à 29,1 % des logements[1] (14,4 % pour les DPE G et 14,7 % pour les DPE F).

Recensement général de la population – incidence sur les données Olap

Les échantillons et les marges de calage sont actualisés à partir des résultats du recensement général de la population RP2022 publiés en octobre 2025.

Le nombre de logements par zone (Paris, petite couronne, grande couronne) est actualisé le cas échéant :
- le parc de Paris est périodiquement revu à la baisse passant de 390 000 logements en 2015 à 340 000 en 2026 ;
- les nombres de logements en petite et grande couronnes sont régulièrement revus à la hausse passant, de 2017 à 2026, respectivement de 410 000 à 450 000 et de 240 000 à 296 000.

Résultats

Les indicateurs statistiques retenus sont les moyennes : loyer moyen hors charges, surface moyenne et loyer au m² moyen.

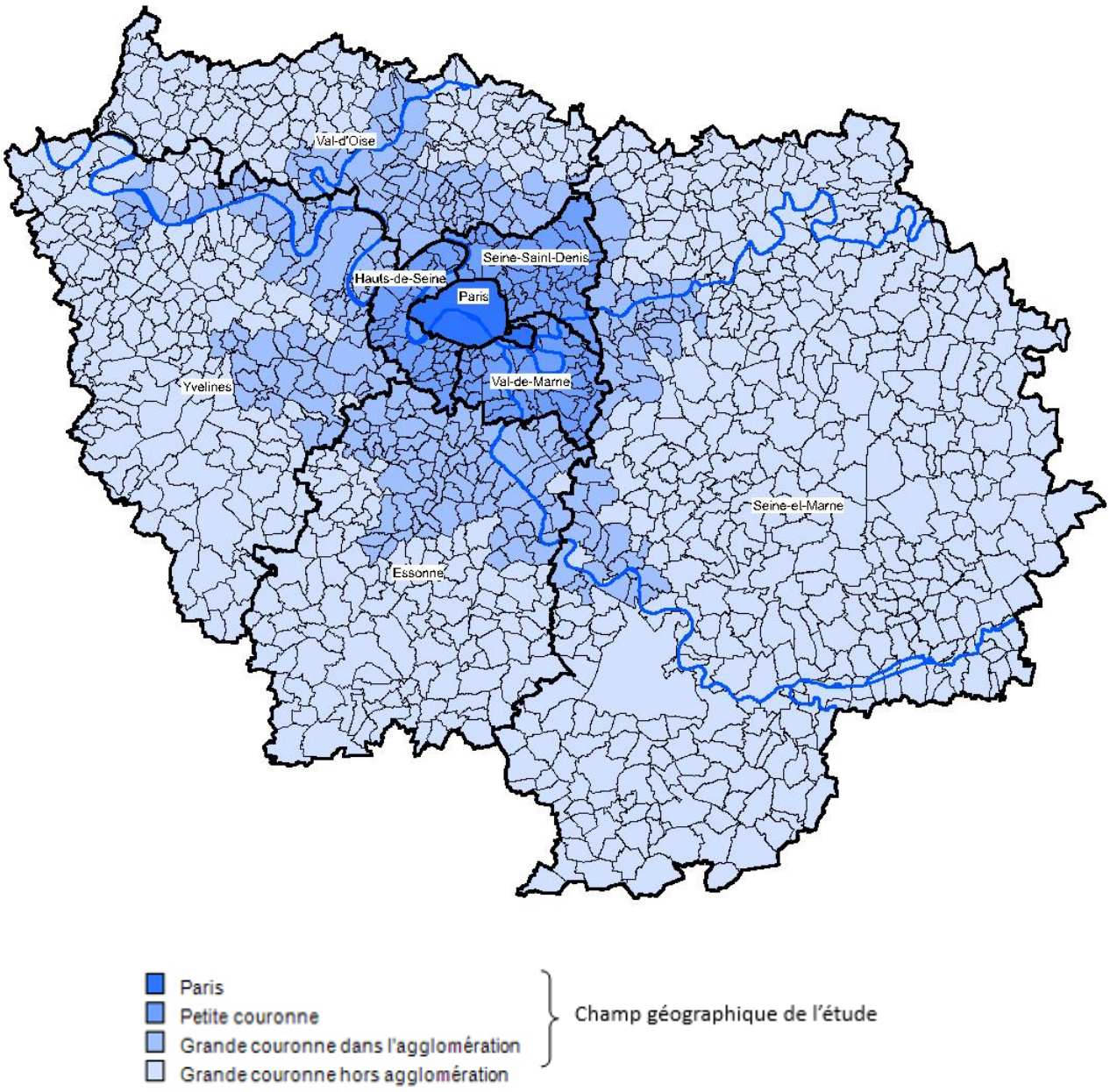
Le lecteur conservera à l'esprit que les effectifs de logements ne sauraient avoir une précision supérieure au millier, et que les décimales, sur les loyers exprimés en euros/m², ne doivent être prises en compte qu'avec précaution.

Les arrondis effectués à une seule décimale pour les valeurs indiquées dans les tableaux concernant les loyers en euros/m² ne permettent pas de reconstituer les pourcentages, hausses et évolutions figurant dans les tableaux, qui sont quant à eux évalués avec toute la précision résultant des données issues du traitement statistique.

[1] https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-performance-energetique-du-parc-locatif-prive-au-1er-janvier-2023

Le parc locatif privé francilien est principalement concentré dans la zone centrale de la région, en particulier à Paris et en petite couronne. Depuis plusieurs années, ce parc tend à se réduire à Paris, tandis qu'il se développe en petite et grande couronnes.

Le champ géographique de l'étude comprend les 406 communes de l'agglomération parisienne (au sens du recensement de la population) sur les 1 266 que compte la région Ile-de-France. La carte ci-dessous présente les limites de ce périmètre.



S O M M A I R E

PRINCIPAUX RÉSULTATS p 5

1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2025 : + 1,1 %
2. Hausse de 1 % pour les locataires stables et égale à l'IRL pour les locataires mobiles
2. 1. Les locataires stables
2. 2. Les emménagés de l'année

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2025 p 9

I.1. Une progression des loyers au même rythme que l'IRL en 2025
I.2. Une hausse des loyers de relocation plus modérée que celle de 2024
I.3. Encore peu de premières locations en 2025
I.4. La dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire

II - LES BAUX EN COURS EN 2025 p 18

II.1. 96 % des baux en cours ont évolué au plus comme l'IRL
II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour seulement 4 % des baux en cours

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2025 p 20

III.1. 96 % des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer
III.2. Une application de l'article 17c devenue quasi marginale
III.3. Une hausse de 3,3 % pour les renouvellements sans signature d'un nouveau contrat

CONCLUSION p 23

ANNEXES p 27

PRINCIPAUX RÉSULTATS

1. Hausse des loyers dans l'agglomération parisienne en 2025 : + 1,1 %

Au cours de l'année 2025, les loyers du parc locatif privé ont augmenté en moyenne de 1,1 % dans l'agglomération parisienne. Depuis 2018, les évolutions restent proches dans les trois zones : + 1,2 % à Paris, + 1,0 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et + 1,1 % dans la partie agglomérée de la grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

Avec une évolution globale de 1,1 % en 2025, la progression ralentit après trois années de hausse comprise entre 2 et 3 % (+ 2,5 % en 2024, + 2,9 % en 2023 et + 2,4 % en 2022). Elle retrouve ainsi un niveau proche de ceux observés auparavant (+ 0,8 % en 2021 et + 1,2 % en 2020). Cette hausse des loyers dans l'agglomération parisienne s'explique principalement par une augmentation modérée de l'indice IRL, dont la moyenne[2] s'établit à + 1,5 % en 2025 contre + 3,3 % en 2024.

En 2025, la hausse des loyers du parc privé reste supérieure à celle de l'Indice des prix à la consommation[3] (+ 0,8 %), tout en demeurant inférieure à celle de l'IRL (+ 1,5 %).

La hausse des loyers est, pour la troisième année consécutive, sensiblement inférieure à celle de l'IRL. Un tel écart avec l'indice de référence, observé trois années de suite, n'avait encore jamais été constaté depuis 2001, première année d'observation des loyers sur l'ensemble de l'agglomération.

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel au début de l'année 2026 est de 1 096 euros pour un logement de surface moyenne de 53 m², soit 20,7 €/m².

Tableau n° 1. :
Evolution des loyers du parc privé en 2025 à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS	PETITE COURONNE	GRANDE COURONNE	AGGLOMERATION PARISIENNE
Surface moyenne (m²)	50	53	57	53
Loyer mensuel moyen au 1/1/2025				
en €	1 330	1 016	908	1 084
en €/m²	26,5	19,3	16,0	20,5
Loyer mensuel moyen au 1/1/2026				
en €	1 346	1 026	918	1 096
en €/m²	26,9	19,5	16,2	20,7
Evolution annuelle en 2025				
en %	+ 1,2	+ 1,0	+ 1,1	+ 1,1
en €/m²	+ 0,3	+ 0,2	+ 0,2	+ 0,2
*Variation moyenne de l'IRL en %** *(appliquée en 2025)*	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,5
Evolution annuelle en 2024				
en %	+ 2,6	+ 2,4	+ 2,3	+ 2,5
en €/m²	+ 0,7	+ 0,5	+ 0,3	+ 0,5
*Variation moyenne de l'IRL en %** *(appliquée en 2024)*	+ 3,3	+ 3,3	+ 3,2	+ 3,3

* hausse moyenne constatée auprès des locataires, la valeur moyenne est fonction de la répartition des baux au cours de l'année

[2] *La valeur de 1,5 % mesurée par l'Olap est la valeur moyenne réellement appliquée pour les logements dont le loyer a été déclaré indexé sur l'IRL*

[3] *Indice des prix à la consommation - ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier - série hors tabac - évolution constatée entre décembre 2024 et décembre 2025*

Du 1er janvier 2025 au 1er janvier 2026, le loyer mensuel moyen hors charges augmente :
- **à Paris : de 26,5 €/m² à 26,9 €/m²,**
- **en petite couronne : de 19,3 €/m² à 19,5 €/m²,**
- **en grande couronne : de 16,0 €/m² à 16,2 €/m².**

Au 1er janvier 2026, le niveau de loyer moyen est de :
- **1 346 € par mois pour 50 m² à Paris,**
- **1 026 € pour 53 m² en petite couronne,**
- **918 € pour 57 m² en grande couronne.**

2. Hausse de 1 % pour les locataires stables et égale à l'IRL pour les locataires mobiles

2.1. Les locataires stables

En 2025, près de huit logements sur dix à Paris et en petite couronne, et plus de sept sur dix en grande couronne, ont conservé leur occupant (bail en cours, reconduit tacitement ou renouvelé).

À l'échelle de l'agglomération parisienne, en 2025, le loyer n'a pas évolué pour 42 % des locataires stables (35 % à Paris, 40 % en petite couronne et 56 % en grande couronne). Par ailleurs, pour l'ensemble de l'agglomération, le loyer a été indexé sur l'IRL pour 54 % des locataires stables. Cette proportion a atteint 62 % à Paris et 54 % en petite couronne, contre 40 % en grande couronne.

Les variations de l'IRL sur les cinq périodes de 2025 sont les suivantes :
- + 2,47 % du 1er au 14 janvier,
- + 1,82 % du 15 janvier au 14 avril,
- + 1,40 % du 15 avril au 10 juillet,
- + 1,04 % du 11 juillet au 14 octobre,
- + 0,87 % du 15 octobre au 31 décembre.

Parmi les locataires stables, l'évolution des loyers est de même ampleur pour les logements dont le bail est en cours et pour ceux dont le bail arrivé à échéance, est reconduit (+ 1,0 %). Le renouvellement n'est plus que rarement l'occasion d'appliquer une hausse substantielle de loyer, dans les conditions prévues à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989. Dans la majorité des cas, le loyer est revalorisé au plus à hauteur de la variation de l'IRL.

Enfin, dans les territoires soumis à l'encadrement des loyers, la possibilité pour les locataires de contester un loyer supérieur au loyer de référence majoré demeure peu utilisée, même si les recours tendent à se développer. De même, les bailleurs recourent rarement à la possibilité de réévaluer le loyer jusqu'au niveau du loyer de référence minoré.

2.2. Les emménagés de l'année

En 2025, le loyer moyen des emménagés de l'année a progressé de 1,5 % sur l'ensemble de l'agglomération. Cette hausse est en net retrait par rapport aux trois dernières années (+ 4,3 % en 2024, + 3,4 % en 2023 et + 4,5 % en 2022) et retrouve un niveau proche de celui observé en 2021 (+ 1,9 %).

Une hausse des loyers très légèrement plus prononcée à Paris…

Comme en 2023 et 2024, et contrairement à ce qui avait été observé entre 2020 et 2022, la progression est légèrement plus marquée à Paris (+ 1,8 %) qu'en petite couronne (+ 1,0 %) et grande couronne (+ 1,7 %).

À Paris, la hausse moyenne de 1,8 % des loyers des emménagés de l'année est légèrement supérieure à celle de l'IRL. Ce résultat peut traduire l'effet modérateur de l'encadrement des loyers[4], même s'il est difficile d'isoler l'impact d'autres facteurs comme par exemple, depuis le 25 août 2022, l'interdiction de réviser le loyer des logements les plus énergivores (étiquettes F et G du diagnostic de performance énergétique).

…qu'en petite et grande couronnes

En petite couronne, la hausse (+ 1,0 %) est sensiblement inférieure à celles observées au cours des dernières années, qui s'échelonnaient entre + 2,9 % et + 4,6 % depuis 2017.

En grande couronne, la hausse atteint + 1,7 %, un niveau supérieur à celui observé en petite couronne et proche de celui enregistré en 2023 (+ 1,8 % contre + 4,2 % en 2024). Le parc locatif privé y est passé de 290 000 à 296 000 logements en un an, témoignant d'un parc en évolution. Cette progression pourrait ainsi limiter les effets de la loi Climat-Résilience et expliquer en partie l'augmentation des loyers constatée.

En 2025, dans l'agglomération parisienne, les loyers des emménagés de l'année ont ainsi progressé au même rythme que l'IRL moyen, dans un contexte économique francilien relativement fragile. Le ralentissement amorcé à la fin de 2022 se confirme en 2025 au travers de plusieurs indicateurs conjoncturels : un taux de chômage de 7,6 % à la fin de l'année (+ 0,6 point sur un an) et une activité économique qui demeure peu dynamique (recul de 0,7 % du volume d'heures rémunérées). L'Île-de-France reste néanmoins l'une des régions les plus dynamiques de France métropolitaine.

[4] *Pour mémoire, l'encadrement des loyers, annulé par le tribunal administratif le 28 novembre 2017, n'a pas été appliqué à Paris en 2018. Il est de nouveau instauré dans les mêmes conditions à partir du 1er juillet 2019.*

Tableau n° 2. :
Evolution des loyers en 2025 selon la situation du bail, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2025						2024 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contribution à la hausse
PARIS									
Emménagement	18,6	43	28,4	28,9	+ 1,8	0,3	18,2	+ 4,4	0,8
Expiration du bail	19,0	51	26,1	26,5	+ 1,2	0,2	18,8	+ 2,3	0,4
Bail en cours	62,4	52	26,2	26,5	+ 1,0	0,7	63,0	+ 2,3	1,4
Ensemble	100,0	50	26,5	26,9	+ 1,2	1,2	100,0	+ 2,6	2,6
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,3	49	21,1	21,3	+ 1,0	0,2	18,7	+ 4,1	0,8
Expiration du bail	23,0	53	18,3	18,5	+ 0,9	0,2	21,2	+ 2,0	0,4
Bail en cours	57,7	54	19,1	19,3	+ 1,0	0,6	60,1	+ 2,0	1,2
Ensemble	100,0	53	19,3	19,5	+ 1,0	1,0	100,0	+ 2,4	2,4
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,3	55	18,1	18,4	+ 1,7	0,5	26,3	+ 4,2	1,2
Expiration du bail	12,1	58	14,5	14,6	+ 0,9	0,1	13,3	+ 1,4	0,2
Bail en cours	61,6	57	15,4	15,6	+ 0,9	0,5	60,4	+ 1,5	0,9
Ensemble	100,0	57	16,0	16,2	+ 1,1	1,1	100,0	+ 2,3	2,3
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,0	49	21,7	22,1	+ 1,5	0,3	20,6	+ 4,3	0,9
Expiration du bail	18,7	53	19,9	20,1	+ 1,0	0,2	18,3	+ 2,0	0,4
Bail en cours	60,3	54	20,2	20,4	+ 1,0	0,6	61,1	+ 2,0	1,2
Ensemble	100,0	53	20,5	20,7	+ 1,1	1,1	100,0	+ 2,5	2,5

I - LES EMMÉNAGEMENTS EN 2025

Moins d'un logement sur cinq à Paris et en petite couronne a connu un emménagement en 2025, contre près d'un sur quatre il y a vingt ans.

Depuis 2001, le niveau toujours plus élevé des loyers proposés freine les ménages dans leur parcours résidentiel. En 2025, la mobilité atteint en moyenne 21,0 % dans l'ensemble de l'agglomération (18,7 % à Paris et 19,3 % en petite couronne). Elle demeure dans la fourchette relevée ces dernières années, comprise entre 19 et 22 %.

Cette faible part d'emménagements traduit également le manque persistant de fluidité du marché locatif privé, particulièrement à Paris et en petite couronne.

Au 1er janvier 2026, le loyer moyen des logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2025 s'établit à 22,1 €/m² dans l'agglomération parisienne.

Les emménagements correspondent très majoritairement à des relocations, à la suite du départ du locataire précédent, le reste concerne des premières mises en location.

Dans le premier cas, les décrets annuels[5] limitent, sauf exception (loyer manifestement sous-évalué ou réalisation de gros travaux), la hausse du loyer à l'évolution de l'IRL par rapport à celui acquitté par le précédent locataire. Dans le second, le loyer est fixé librement entre les parties, dans le respect de l'encadrement des loyers en vigueur dans certains territoires de l'agglomération.

Cette moyenne recouvre de fortes disparités, tant géographiques (28,9 €/m² à Paris, 21,3 €/m² en petite couronne et 18,4 €/m² en grande couronne, avec des écarts encore plus marqués à des échelles plus fines) que structurelles (la taille des logements).

Le loyer au m² décroît avec l'augmentation de la taille du logement.

Comme habituellement, le loyer au m² décroît avec l'augmentation de la taille du logement. Cette dégressivité s'observe lorsqu'on passe du studio au deux-pièces, puis du deux-pièces au trois-pièces, et ainsi de suite.

Elle s'explique notamment par le fait qu'un logement comporte généralement un nombre relativement fixe d'éléments d'équipements (cuisine, salle d'eau, WC), dont le coût, rapporté à la surface, diminue à mesure que celle-ci augmente.

Par ailleurs, la mobilité étant plus élevée dans les petits logements, les propriétaires ont plus fréquemment l'occasion de réviser le loyer, ce qui contribue à un niveau de loyer au m² comparativement plus élevé. Cet effet est toutefois atténué depuis l'entrée en vigueur, en juillet 2012, des mesures encadrant les hausses de loyers lors d'une relocation.

Un phénomène propre à l'agglomération parisienne vient toutefois nuancer cette relation générale : en raison notamment de leur qualité et de leur rareté, les grands logements se caractérisent par des loyers relativement élevés. Ainsi, les logements de quatre pièces ou plus affichent des niveaux de loyer au m² proches, voire supérieurs, de ceux des trois-pièces.

[5] *Décrets des 29 juillet 2022, 20 juillet 2023, 24 juillet 2024 et 15 juillet 2025*

Tableau n° 3. :
Loyers moyens en janvier 2026 selon l'ancienneté d'occupation et la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

Loyer en €/m² au 1/1/2026	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
PARIS						
Emménagés récents*	32,0	28,9	26,3	27,7**	ND	28,9
Ensemble des logements	30,7	27,2	25,7	24,8	26,5	26,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	26,9	22,4	22,4	21,7	23,1	22,8
PETITE COURONNE						
Emménagés récents*	26,0	21,3	19,9	18,6	ND	21,3
Ensemble des logements	24,3	20,3	18,4	17,3	19,0	19,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	21,6	18,5	16,5	15,1	15,3**	17,1
GRANDE COURONNE						
Emménagés récents*	22,3**	19,3	16,9	17,5**	ND	18,4
Ensemble des logements	21,1	17,8	15,3	14,5	14,2	16,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	17,7	16,0	12,8	11,5	ND	13,3
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Emménagés récents*	27,5	22,7	19,5	20,2	22,3	22,1
Ensemble des logements	26,0	21,9	19,1	18,5	19,9	20,7
Logements occupés depuis plus de 10 ans :	22,6	19,1	17,1	16,1	16,7	17,9

* Logements ayant connu un emménagement pendant l'année 2025

** Moins de 50 observations et au moins 30 observations

ND : non diffusé

I.1. Une progression des loyers au même rythme que l'IRL en 2025

En 2025, les loyers des nouveaux emménagés progressent de 1,5 %, un rythme inférieur à celui des trois années précédentes, mais proche de celui observé en 2021 (+ 1,9 %). Cette évolution est égale à la progression moyenne de l'IRL (+ 1,5 %) et supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation (+ 0,8 %).

Comme en 2023 et en 2024, c'est à Paris que la progression est la plus forte (+ 1,8 %), à un niveau proche de celui de la grande couronne (+ 1,7 %) et supérieur à celui de la petite couronne (+ 1,0 %).

Du fait du classement de l'agglomération parisienne en zone tendue, la réévaluation des loyers entre deux locataires est, sauf exceptions prévues par la réglementation, limitée à l'application de la variation de l'IRL et, pour les territoires encadrés, aux loyers de référence majorés des arrêtés préfectoraux.

En 2025, l'écart à l'IRL, défini comme le différentiel d'évolution des loyers par rapport à cet indice, est nul au niveau de l'agglomération parisienne et s'établit à + 0,3 point à Paris, - 0,5 point en petite couronne et + 0,2 point en grande couronne. Il est ainsi sensiblement inférieur à celui observé en 2024 (respectivement + 1,1, + 0,8 et + 1,0 points).

Cette évolution doit toutefois être interprétée à la lumière du gel des loyers applicable aux logements[6] classés F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE), dont 2023 a constitué la première année complète d'application. Ce dispositif limite la possibilité de réviser le loyer de ces logements lors d'une relocation, même dans les cas où une indexation sur l'IRL serait normalement autorisée. Dans les territoires soumis à l'encadrement des loyers, cette contrainte s'ajoute au respect des loyers de référence fixés par arrêté préfectoral.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte où l'offre demeure insuffisante au regard de la demande.

Plusieurs facteurs peuvent contribuer à cette insuffisance de l'offre.

- Des facteurs structurels avec la poursuite de plusieurs tendances de fond :
    - Dans le parc ancien, les transferts vers le parc social ou la propriété occupante ne sont que partiellement compensés par des mouvements inverses ;
    - La progression de la location meublée au détriment de la location non meublée dans le centre de l'agglomération : à Paris, l'offre meublée représente désormais plus du tiers de l'offre locative non meublée ;
    - La reconversion des bureaux et locaux commerciaux, dont le volume s'est certes amplifié avec le développement du télétravail, reste limitée en raison du coût et de la complexité des travaux ;
- Des facteurs conjoncturels :
    - En 2025, une légère reprise de l'activité du marché immobilier ancien, avec une hausse des ventes enregistrées en Ile-de-France de 13 % sur un an[7], qui demeure toutefois inférieure aux niveaux observés entre 2021 et 2023 ; tandis que la commercialisation des logements neufs reste stable par rapport à 2024 mais très en retrait des années précédentes ;
    - L'interdiction de louer, depuis 2025, les logements classés G au diagnostic de performance énergétique (les logements classés F à partir de 2028 et les E à partir de 2034), susceptible d'entraîner la réalisation de travaux importants, une indisponibilité temporaire des logements ou leur mise en vente avec une sortie potentielle du parc locatif privé ;
    - Le coût croissant de la rénovation énergétique, qui conduit certains bailleurs à différer les travaux, à vendre leur logement ou à les retirer temporairement de la location ;
    - Les taux d'intérêt immobiliers élevés depuis 2022 continuent de compliquer l'accès à la propriété pour de nombreux primo-accédants et de freiner l'investissement locatif, malgré la légère baisse des prix observée ;
    - L'augmentation du nombre de logements vacants, de locations saisonnières ou de résidences secondaires ;
    - Les besoins supplémentaires liés à la progression du nombre de ménages, sous l'effet de la croissance démographique (hors Paris) et de la décohabitation ;
    - L'encadrement des loyers en vigueur à Paris et dans dix-huit communes de Seine-Saint-Denis, perçu par certains acteurs comme un frein à l'investissement locatif ;
    - L'attentisme de certains investisseurs face aux évolutions législatives attendues (création du statut du bailleur privé, évolution de l'encadrement des loyers, réforme des rapports locatifs...)
    - Enfin, le développement de nouvelles formes de locations proposant de plus en plus de services complémentaires : résidences avec services, coliving…

[6] Dont la part dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne est estimée début 2023 à 29,1 % des logements (cf. https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-performance-energetique-du-parc-locatif-prive-au-1er-janvier-2023)

[7] Conjoncture immobilière des notaires du Grand Paris

I.2. Une hausse des loyers de relocation plus modérée que celle de 2024

L'année 2025 enregistre une hausse des loyers des logements remis en location de + 1,3 %, nettement inférieure à celle des trois dernières années (+ 2,7 % en 2024, + 3,1 % en 2023 et + 4,3 % en 2022). Cette évolution s'inscrit dans un contexte de ralentissement de l'indice IRL dont la progression moyenne s'établit à + 1,5 % en 2025, contre + 3,3 % en 2024, + 3,4 % en 2023 et + 2,5 % en 2022.

En 2025, le loyer d'un logement ayant changé de locataire a progressé en moyenne de :

- 1,5 % à Paris, soit de 28,3 €/m² à 28,7 €/m²,
- 1,4 % en petite couronne, soit de 21,1 €/m² à 21,4 €/m²,
- 1,1 % en grande couronne, soit de 18,1 €/m² à 18,3 €/m².

Les écarts de niveau de loyer de relocation entre les différentes zones de l'agglomération parisienne demeurent par ailleurs importants :

- l'écart des loyers des logements en relocation entre Paris et la grande couronne fluctue, sur la période 2003-2025, entre 53 % et 73 %. Il s'établit à 57 % en 2025, après 71 % en 2024 et 64 % en 2023.
- celui entre Paris et la petite couronne est quasi-constant ces dernières années (écart compris entre 32 et 39 % depuis 2004, hormis un léger recul en 2022, année post-covid). Il s'élève à 34 % en 2025.

Tableau n° 4. :
Caractéristiques des relocations à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	PARIS			PETITE COURONNE			GRANDE COURONNE		
	2025	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**	**2025**	**2024**	**2023**
Relocations									
Surface moyenne (m²)	42	47	45	48	48	49	56	59	56
Loyer du précédent locataire (€/m²)*	28,3	27,5	26,2	21,1	20,6	19,6	18,1	16,0	16,3
Loyer du nouveau locataire (€/m²)**	28,7	28,2	27,2	21,4	21,2	20,3	18,3	16,5	16,6
Ensemble des logements (toutes périodes d'emménagement confondues)									
Surface moyenne (m²)	50	50	50	53	52	52	57	58	58
Loyer moyen en début d'année (€/m²)	26,5	25,7	24,8	19,3	18,6	18,0	16,0	15,2	14,8
Loyer moyen en fin d'année (€/m²)	26,9	26,3	25,5	19,5	19,1	18,5	16,2	15,6	15,1
Ecarts (%) entre le loyer du précédent locataire et le loyer moyen en début d'année	+ 6,5	+ 7,1	+ 5,7	+ 9,7	+ 10,7	+ 8,9	+ 13,0	+ 5,1	+ 10,3
entre le loyer du nouveau locataire et : - le loyer moyen en début d'année	+ 8,1	+ 9,7	+ 9,9	+ 11,2	+ 13,8	+ 12,9	+ 14,2	+ 7,9	+ 11,9
- le loyer moyen en fin d'année	+ 6,9	+ 6,9	+ 6,7	+ 10,1	+ 11,2	+ 9,7	+ 12,9	+ 5,6	+ 9,3

* Figure dans le tableau le loyer au 1er janvier de l'année N.

** Figure dans le tableau le loyer au 1er janvier de l'année N+1 des emménagés de l'année N.

Quatre logements sur dix reloués en 2025 avec une hausse au plus égale à l'IRL…

En 2025, 41 % des relocations se sont conclues par une hausse égale à l'IRL (contre 59 % en 2024 et 57 % en 2023), tandis que 30 % se sont effectuées sans hausse, voire avec une baisse de loyer. Parmi ces relocations à loyer inchangé, voire avec une légère baisse, figurent notamment les logements concernés par le gel des loyers applicable depuis le 25 août 2022 aux logements classés F ou G au DPE.

… les baisses de loyer concernant près de 20 % des relocations

Après trois années où cette proportion se situait autour de 22 % à 25 %, la part des relocations sans hausse, voire avec une baisse de loyer, atteint 30 % en 2025, un niveau proche de ceux observés en 2021, 2019, 2018 et 2017.

Ce phénomène de baisse des loyers est légèrement plus fréquent à Paris et en petite couronne (22 %) qu'en grande couronne (15 %), probablement en lien avec l'encadrement des loyers en vigueur à Paris et dans certaines communes de Seine-Saint-Denis.

Il convient toutefois de préciser qu'une partie non négligeable de ces baisses correspond en réalité à un effet d'arrondi à l'euro inférieur lors de la fixation du loyer de relocation.

Près de deux relocations sur dix avec une hausse supérieure à l'IRL sans travaux importants

Les relocations avec une hausse supérieure à l'IRL, non justifiée par la réalisation de travaux importants, ont été légèrement plus fréquentes en 2025. Cette proportion demeure néanmoins parmi les trois niveaux les plus faibles observés au cours de la décennie actuelle (17 % en 2025, contre 10 % en 2023 et 13 % en 2022).

À Paris, la part des bailleurs recourant à ce type de hausse atteint environ 20 % (contre 15 % en 2024 et 21 % en 2023) et 18 % en petite couronne (contre 8 % en 2024 et 13 % en 2023).

La hausse appliquée dans ce cas s'établit à + 4,7 % à Paris (contre + 6,5 % en 2024), un niveau inférieur à celui observé en petite couronne (+ 6,3 %).

Une relocation sur huit conclue après des travaux importants

En 2025, 12,0 % des relocations interviennent après la réalisation de gros travaux dans le logement. Cette proportion est nettement supérieure à celles observées depuis la fin de la crise sanitaire (comprises entre 5,5 % et 7,6 %). Toutefois, dans ces situations, la hausse de loyer (+ 6,0 %) est bien inférieure à celles constatées depuis 2017, généralement comprises entre 15 % et 18 %, à l'exception de 2020 (crise sanitaire).

À Paris, la part des relocations faisant suite à des travaux importants s'établit à 11,3 %. Elle retrouve les niveaux observés en 2023 et 2022 (respectivement 12 % et 10 %), seules années depuis la crise sanitaire où cette proportion a dépassé 10 %.

Les loyers de relocation selon la taille du logement sont fournis en annexe (tableau 12).

Rappel des principales réglementations applicables aux logements locatifs privés

- Dans les territoires concernés par le dispositif d'encadrement des loyers, le loyer fixé lors d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail doit respecter un loyer de référence majoré, fixé par arrêté préfectoral. À Paris, ce dispositif s'applique depuis le 1er juillet 2019. Il est également en vigueur dans plusieurs communes de Seine-Saint-Denis depuis 2021.

- Réalisation obligatoire de diagnostics individuels (installations électriques et de gaz) pour les logements de plus de 15 ans et, pour les copropriétés, de diagnostics collectifs (DPE, PPPT...)

- Dans certaines communes, l'autorisation préalable de mise en location peut être exigée afin de lutter contre les logements insalubres.

- Interdiction progressive de mise en location des logements énergivores :
  Pour les logements classés en G+ au 1er janvier 2023, pour les autres G au 1er janvier 2025
  Pour les logements classés en F au 1er janvier 2028

- Limitation de la révision de certains loyers : Depuis le 25 août 2022, les logements classés F ou G au DPE ne peuvent plus faire l'objet de certaines hausses de loyer, notamment lors de la révision en cours de bail, du renouvellement ou d'une nouvelle location.

Tableau n° 5.
Relocations en 2025 selon le mode de fixation des loyers à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Relocations de l'année 2025					2024 (rappel)		2023 (rappel)
	Effectif (%)	Surface moyenne (m²)	Ancien loyer (€/m²)	Nouveau loyer (€/m²)	Evolution (%)	Effectif (%)	Evolution (%)	Effectif (%)
PARIS								
Baisse de loyer	21,7	41	29,0	28,3	- 2,7	12,2 (+)	- 3,5	13,1
Même loyer	10,1 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	20,7	0,0	11,0
Indexation IRL*	36,9	42	29,1	29,4	+ 1,2	45,0	+ 2,0	43,7
Autre hausse**	20,0 (+)	45	27,7	29,0	+ 4,7	14,8	+ 6,5	20,6
Travaux***	11,3	48	27,4	28,7	+ 5,0	7,3 (+)	+ 14,3	11,6
Ensemble des relocations	100,0	42	28,3	28,7	+ 1,5	100,0	+ 2,5	100,0
PETITE COURONNE								
Baisse de loyer	22,0	51	20,9	20,1	- 3,6	10,6	- 4,2	9,9
Même loyer	11,6	46	21,8	21,8	0,0	14,0	0,0	12,7
Indexation IRL*	37,9	47	21,2	21,4	+ 1,2	60,0	+ 2,2	52,9
Autre hausse**	18,1	48	20,4	21,7	+ 6,3	7,6 (+)	+ 8,4	13,1
Travaux***	10,4 (+)	46	22,3	23,7	+ 6,0	7,8 (+)	+ 18,6	11,4
Ensemble des relocations	100,0	48	21,1	21,4	+ 1,4	100,0	+ 2,9	100,0
GRANDE COURONNE								
Baisse de loyer	15,0 (+)	61	19,6	18,8	- 4,1	6,5 (-)	(-)	6,6 (-)
Même loyer	8,9 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	10,3 (-)	(-)	13,2 (+)
Indexation IRL*	49,2	50	18,2	18,3	+ 1,0	69,0	+ 2,1	73,3
Autre hausse**	11,7 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	9,4 (-)	(-)	6,3 (-)
Travaux***	15,2 (-)	(-)	(-)	(-)	(-)	4,8 (-)	(-)	0,6 (-)
Ensemble des relocations	100,0	56	18,1	18,3	+ 1,1	100,0	+ 2,7	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE								
Baisse de loyer	20,0	50	22,8	22,1	- 3,4	9,7	- 3,6	9,7
Même loyer	10,4	48	22,3	22,3	0,0	14,6	0,0	12,4
Indexation IRL*	40,6	46	22,1	22,4	+ 1,2	58,8	+ 2,1	57,3
Autre hausse**	17,0	48	21,9	23,0	+ 5,0	10,3	+ 7,5	13,0
Travaux***	12,0	53	21,3	22,6	+ 6,0	6,6	+ 15,7	7,6
Ensemble des relocations	100,0	48	22,1	22,4	+ 1,3	100,0	+ 2,7	100,0

* Loyer subissant une variation proche de celle de l'indice IRL en vigueur
** Autre hausse : toute hausse supérieure à l'indice, et non justifiée par des travaux dépassant l'entretien courant
*** Hors travaux d'entretien courant
NB : les baisses de loyer et hausses travaux de grande couronne reposent sur un faible nombre d'observations
(-) : moins de 30 observations
(+) Moins de 50 observations et au moins 30 observations

I.3. Encore peu de premières locations en 2025

L'évolution des loyers des premières mises en location résulte de l'écart entre les loyers des logements " entrants " dans le champ du secteur locatif libre non meublé (logements neufs ou locaux précédemment affectés à un autre usage ou statut) et ceux de logements " sortants " (démolition, reprise par le propriétaire pour son occupation personnelle, vente à un propriétaire occupant, interdiction de mise en location liée au DPE…) présentant des caractéristiques identiques.

Ce traitement est effectué à partir d'une modélisation économétrique, sous l'hypothèse d'un parc constant entre l'année N-1 et l'année N.

Tableau n° 6. :
Loyer* des relocations et des premières locations à Paris, en petite couronne et en grande couronne en €/m²

	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025	Janvier 2026
PARIS											
Emménagés récents	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2	26,4	27,2	28,3	28,9
Dont relocations	24,7	24,5	24,6	25,5	25,7	26,0	26,2	26,3	27,2	28,2	28,7
Dont premières locations	27,3	24,9	25,5	27,6	27,9**	NS	NS	NS	NS	28,9**	29,3**
PETITE COURONNE											
Emménagés récents	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0	20,4	20,4	21,3	21,3
Dont relocations	18,2	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	19,9	20,4	20,3	21,2	21,4
Dont premières locations	19,0	18,3	18,0	17,8	18,8**	NS	NS	20,6**	NS	21,9**	21,1
GRANDE COURONNE											
Emménagés récents	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2	15,8	16,6	16,9	18,4
Dont relocations	15,2	15,1	14,7	14,7	15,1	16,0	17,1	15,7	16,6	16,5	18,3
Dont premières locations	14,1	15,5	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	18,5

NS : non significatif
* Loyer au 1er janvier de l'année N des emménagements, relocations, ou premières locations constatées au cours de l'année N-1
** Moins de 50 observations

I.4. La dispersion des loyers selon l'ancienneté du locataire

La dispersion est mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de l'année et celui des locataires occupant leur logement depuis plus de dix ans. Elle oscillait entre 32 et 34 % à Paris entre 2013 et 2023 et tend désormais à se réduire. Depuis deux ans, l'écart s'établit à moins de 30%. Cette évolution reflète notamment, en partie, l'effet de certaines dispositions de la loi Alur mises en œuvre depuis 2014 comme le plafonnement de l'évolution des loyers entre deux locataires. En petite couronne, la dispersion se situe autour de 25 %.

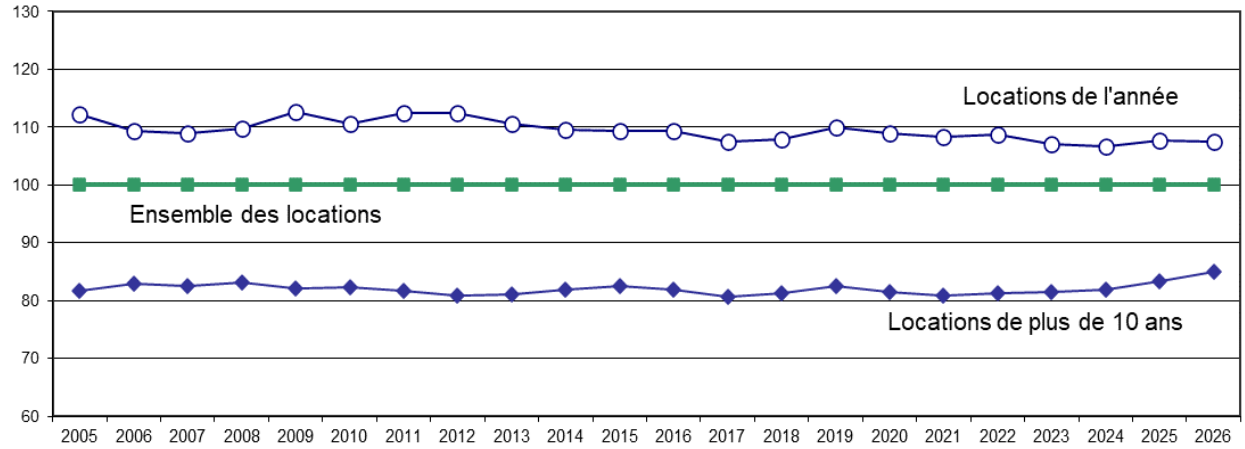
Début 2026, le loyer des nouveaux emménagés est supérieur de 8 % à celui de l'ensemble des locataires à Paris (+9 % en petite couronne).

À Paris comme en petite couronne, les locataires présents depuis plus de dix ans bénéficient en moyenne d'un niveau de loyer plus favorable. Il convient toutefois de rappeler que les logements ayant fait l'objet d'un emménagement dans l'année sont en moyenne plus petits et présentent, de ce fait, un loyer au m² plus élevé. A l'inverse, les locataires de plus de dix ans occupent plus fréquemment des grands logements dont le loyer au m² est généralement plus faible.

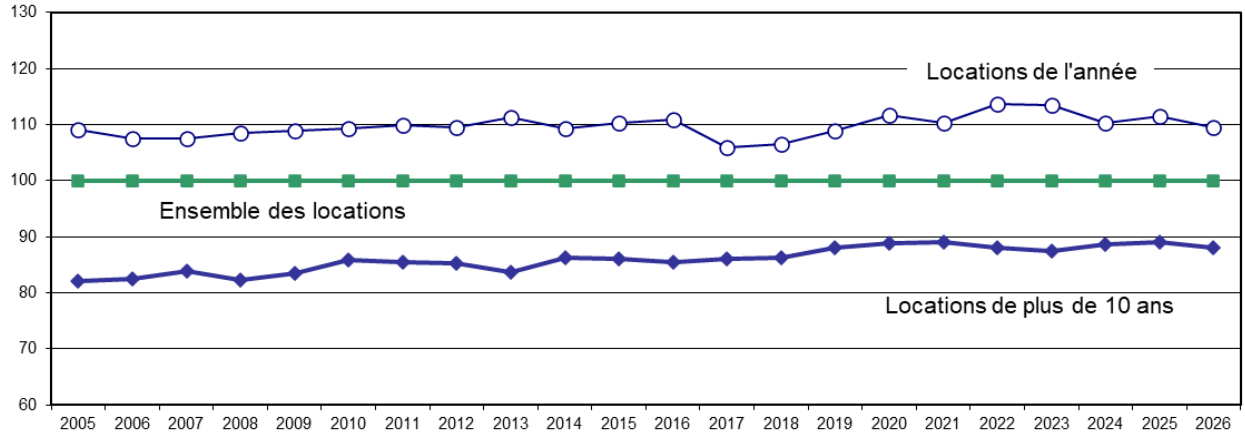
À Paris, les loyers des locataires présents depuis plus de dix ans dans leur logement sont inférieurs de 15 % à ceux observés pour l'ensemble des locataires (12 % en petite couronne).

Dispersion des loyers au 1er janvier de l'année selon l'ancienneté des locataires (base 100 = ensemble des locataires)

Paris



Petite couronne



II - LES BAUX EN COURS EN 2025

Sur une année donnée, la majorité des baux (plus de six sur dix) se poursuivent sans arriver à échéance, ni faire l'objet d'une résiliation.

Avec une progression moyenne de 1,0 %, les loyers des baux en cours contribuent, en 2025, à hauteur de 54 % à la hausse d'ensemble (0,6 point sur un total de 1,1). Cette contribution est en hausse par rapport à 2024 (50 %) mais inférieure à 2023 (62 %). Par ailleurs, l'augmentation moyenne des loyers des baux en cours reste sensiblement inférieure à celle de l'IRL (+ 1,5 %).

Il convient également de souligner le caractère désormais presque marginal des procédures de réévaluation prévues à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989. Leur observation ne permet pas la production de résultats statistiquement robustes.

Tableau n° 7. :
Evolution en 2025 du loyer des logements dont le bail est en cours, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Renouvellement " article 17c "*	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Autre hausse	Ensemble
PARIS					
Effectif (%)	ND	36,0	61,3	2,7	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	47	55	57	52
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	ND	25,7	26,4	27,3	26,2
Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	ND	25,7	26,8	28,0	26,5
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 1,5	+ 2,6	+ 1,0
Rappel : effectif en N-1 (%)	*ND*	*32,7*	*58,7*	*8,6*	*100,0*
PETITE COURONNE					
Effectif (%)	ND	38,5	57,3	4,2	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	51	55	59	54
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	ND	18,7	19,4	19,3	19,1
Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	ND	18,7	19,6	19,9	19,3
Evolution (%)	ND	0,0	+ 1,5	+ 3,1	+ 1,0
Rappel : effectif en N-1 (%)	*ND*	*38,8*	*50,1*	*11,1*	*100,0*
GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	ND	55,9	39,9	4,2 (+)	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	55	60	62	57
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	ND	14,9	16,2	15,0	15,4
Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	ND	14,9	16,4	15,9	15,6
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 1,4	+ 6,2	+ 0,9
Rappel : effectif en N-1 (%)	*ND*	*53,5*	*33,5*	*13,0*	*100,0*
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Effectif (%)	ND	42,5	53,7	3,7	100,0
Surface moyenne (m²)	ND	52	56	59	54
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	ND	18,9	21,2	19,7	20,2
Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	ND	18,9	21,5	20,4	20,4
Evolution (%)	ND	- 0,1	+ 1,5	+ 3,7	+ 1,0
Rappel : effectif en N-1 (%)	*ND*	*40,7*	*48,5*	*10,8*	*100,0*

* Hausse de loyer résultant des renouvellements de baux en cours conclus avant 2025 en application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (étalement de la hausse sur trois ou six ans).
** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.
(+) Moins de 50 observations et au moins 30 observations
ND non diffusé

II.1. 96 % des baux en cours ont évolué au plus comme l'IRL

En 2025, plus de neuf baux en cours sur dix (96,2 %) ont évolué au plus comme l'IRL, qu'il s'agisse d'une stabilité, d'une baisse de loyer ou d'une revalorisation limitée à cet indice. Cette proportion est en hausse par rapport à 2024 (89,2 %) et s'inscrit dans la continuité des années post crise sanitaire : depuis 2019, cette proportion est restée proche ou supérieure à 90 %, à l'exception de 2023 (80 %).

Plus de la moitié des bailleurs (54 %) ont appliqué une simple indexation sur l'IRL en cours de bail, soit une progression de 5 points par rapport à 2024. Ce niveau retrouve ceux observés entre 2019 et 2022 où la part des indexations sur l'IRL dépassait également 50 % (56 % en 2022, 66 % en 2021, 50 % en 2020 et 52 % en 2019).

Parallèlement, 43 % des bailleurs ont renoncé à toute revalorisation, voire ont procédé à une baisse du loyer (1,8 points de plus qu'en 2024). Cette proportion s'inscrit dans les niveaux généralement observés depuis 2016 (autour de 40 à 45 %), à l'exception de la période 2021-2023 durant laquelle elle était comprise entre 32 et 34 %.

Les cas de stabilité ou de baisse de loyer sont plus fréquents en grande couronne, où ils concernent plus de la moitié des baux (55,9 %), qu'en petite couronne (38,5 %) ou à Paris (36,0 %). À l'inverse, l'application de l'IRL est plus importante dans la capitale, cette différence étant cohérente avec une gestion plus fréquemment assurée par des professionnels, où l'application de l'IRL est généralement plus systématique.

II.2. Une hausse supérieure à la variation indiciaire pour seulement 4 % des baux en cours

En 2025, seuls 4 % des baux en cours ont fait l'objet d'une hausse de loyer supérieure à la variation IRL. Cette proportion est en forte baisse par rapport à 2024 (11 %) et plus encore à 2023 (19 %). Elle retrouve ainsi un niveau proche de celui observé en 2021 (2 %).

Ces augmentations sont de deux types :

- Les renouvellements de bail avec réévaluation du loyer selon les dispositions de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qui concernent moins de 0,2 % des baux en cours,
- Les hausses de loyer n'ayant pu être rattachées à un dispositif réglementaire, qui concernent 4 % des baux en cours en 2025, soit 7 points de moins qu'en 2024.

Avant 2016, ces hausses de loyer non rattachées à un cadre règlementaire correspondaient fréquemment à des rattrapages d'IRL après une ou plusieurs années sans revalorisation. Cette pratique, courante chez les bailleurs assurant eux-mêmes la gestion de leur logement, n'est plus autorisée que pour l'année de révision en cours.

D'autres cas peuvent également conduire à une hausse supérieure à l'IRL : réalisation de travaux, ajout d'une annexe (cave, parking…) dans le bail, retour au loyer initial après une baisse temporaire consentie au locataire (dédommagement pour nuisances relatives à des travaux dans les parties communes, difficultés financières du locataire, par exemple), ou encore double révision du loyer après l'amélioration du classement DPE à la suite de travaux de rénovation énergétique.

En 2025, la hausse moyenne appliquée à ces baux s'établit à 3,7 % dans l'ensemble de l'agglomération, contre 3,1 % en 2024 et 6,7 % en 2023. Elle est plus marquée en grande couronne (6,2 %) qu'en petite couronne (3,1 %) et à Paris (2,6 %), alors qu'en 2024 les niveaux étaient proches de 3 % dans les trois territoires.

III - LES EXPIRATIONS DE BAUX EN 2025

En 2025, dans l'agglomération parisienne, 203 430 baux sont arrivés à expiration et ont été renouvelés ou reconduits tacitement, soit 19 % du parc locatif privé non meublé : 64 450 concernent Paris, 103 300 la petite couronne et 35 680 la grande couronne.

À son échéance, sauf en cas de résiliation, un bail peut soit être reconduit tacitement (le loyer est alors indexé sur l'IRL, reste stable, baisse ou, plus rarement augmente de manière « empirique »), soit être renouvelé avec une augmentation du loyer conforme aux dispositions de l'ancien article 17 c de la loi du 6 juillet 1989 devenu article 17-2. Dans les territoires soumis à l'encadrement des loyers, le renouvellement du bail peut également donner lieu à une action en diminution de loyer à l'initiative du locataire s'il dépasse le loyer de référence majoré ou en réévaluation à l'initiative du bailleur s'il est inférieur au loyer de référence minoré.

L'évolution des loyers à l'occasion de l'expiration du bail s'établit en moyenne à + 1,0 % dans l'agglomération parisienne, soit un niveau inférieur à la progression moyenne de l'IRL (+ 1,5 %). Sa contribution à la hausse d'ensemble des loyers atteint 17 %, légèrement plus qu'en 2024 (15 %) et est égale à celle de 2023. Elle demeure ainsi supérieure aux niveaux observés entre 2020 et 2022, compris entre 11 et 14 %.

En 2025, la part des reconductions de baux avec une hausse différente de l'IRL recule de 10 points, passant de 14 % à 4 %. Elle retrouve un niveau proche de ceux observés en 2021 (3 %) et 2017 (4 %).

Pour les logements dont le bail a été prolongé, le loyer moyen est ainsi passé de :
- 26,1 €/m² avant expiration début 2025 à 26,5 €/m² après expiration fin 2025 à Paris,
- 18,3 €/m² à 18,5 €/m² en petite couronne,
- 14,5 €/m² à 14,6 €/m² en grande couronne.

Tableau n° 8. : Régime de fixation des loyers des logements dont le bail est prolongé (en % des logements dont le bail a expiré pour l'année considérée) dans l'agglomération parisienne

Expiration du bail en	Renouvellement " article 17c "	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL	Autre renouvellement	Total
PARIS					
2021	0,4*	22,6	74,5	2,5	100,0
2022	0,2*	27,1	66,0	6,7	100,0
2023	0,2*	35,2	49,5	15,1	100,0
2024	-	29,5	56,7	13,8	100,0
2025	-	31,4	63,8	4,8	100,0
PETITE COURONNE					
2021	0,2*	27,3	70,1	2,4	100,0
2022	0,2*	36,3	55,9	7,6	100,0
2023	0,0*	39,1	42,4	18,5	100,0
2024	-	38,7	47,3	14,0	100,0
2025	-	42,5	54,9	2,6	100,0
GRANDE COURONNE					
2021	-	48,3	49,7	2,0	100,0
2022	-	53,0	36,8	10,2	100,0
2023	-	59,8	22,4	17,8	100,0
2024	-	57,9	27,7	14,4	100,0
2025	-	55,8	37,6	6,6	100,0
AGGLOMERATION PARISIENNE					
2021	0,2*	30,1	67,4	2,3	100,0
2022	0,2*	36,6	55,4	7,8	100,0
2023	0,1*	41,8	40,8	17,3	100,0
2024	-	39,4	46,6	14,0	100,0
2025	-	41,3	54,7	4,0	100,0

**Résultats reposant sur un échantillon très faible*

III.1. 96 % des baux reconduits avec au plus une simple indexation du loyer

En 2025, 64 % des baux à Paris, 55 % en petite couronne et 38 % en grande couronne ont été reconduits avec la seule révision du loyer selon l'IRL.

L'application de l'IRL demeure ainsi le cas le plus fréquent à l'expiration du bail même si les baux reconduits sans augmentation de loyer, voire avec une baisse, restent encore nombreux en 2025 : ils représentent 41 % des cas. Ils sont majoritaires en grande couronne (56 %) et plus fréquents en petite couronne (43 %) qu'à Paris (31 %).

Tableau n° 9. :
Evolution en 2025 des loyers des logements dont le bail a expiré cette même année, selon le régime de fixation du nouveau loyer

	Renouvellement " article 17c "*	Stabilité ou baisse de loyer	Application de l'IRL**	Autre renouvellement	Ensemble
PARIS					
Surface moyenne (m²)	-	44	54	51	51
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	-	25,9	26,1	28,1	26,1
Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	-	25,8	26,5	29,1	26,5
Evolution (%)	-	- 0,1	+ 1,6	+ 3,6	+ 1,2
PETITE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	-	53	53	48	53
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	-	17,8	18,7	19,4	18,3
Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	-	17,8	19,0	19,8	18,5
Evolution (%)	-	0,0	+ 1,5	+ 2,4	+ 0,9
GRANDE COURONNE					
Surface moyenne (m²)	-	56	63	50	58
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	-	14,0	15,2	13,7	14,5
Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	-	14,0	15,5	14,3	14,6
Evolution (%)	-	0,0	+ 1,6	+ 3,9	+ 0,9
AGGLOMERATION PARISIENNE					
Surface moyenne (m²)	-	52	55	50	53
Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	-	18,5	20,9	21,1	19,9
Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	-	18,4	21,2	21,8	20,1
Evolution (%)	-	- 0,1	+ 1,5	+ 3,3	+ 1,0

* Application de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 : avec hausse étalée sur trois ou six ans.
** Hausse indiciaire effectivement appliquée cette année-là.

III.2. Une application de l'article 17c devenue quasi marginale

En 2025, cette procédure a été utilisée dans moins de 0,1 % des expirations de baux dans l'agglomération. Elle ne concerne désormais plus qu'un nombre très limité de situations, principalement à Paris et en petite couronne.

Son recours s'est fortement réduit : en 2009, elle concernait 3,6 % des expirations de baux à Paris, 1,1 % en petite couronne et 0,6 % en grande couronne.
La procédure, qui constituait historiquement un moyen de réévaluation des loyers manifestement sous-évalués, est donc devenue aujourd'hui un mécanisme exceptionnel dans le parc locatif privé francilien.

Rappel : le renouvellement selon " l'article 17c "

Depuis 1986, les baux venant à expiration peuvent faire l'objet, en application de l'article 21 de la loi " Méhaignerie " du 23 décembre 1986, puis de l'article 17c de la loi " Mermaz-Malandain " du 6 juillet 1989, d'une réévaluation du loyer étalée sur trois ans ou six ans. Cette procédure permet de porter progressivement les loyers des logements manifestement sous-évalués au niveau des loyers de voisinage pratiqués dans l'ensemble du parc locatif privé, sous réserve de la production de références de loyer.

Dans l'agglomération parisienne, les décrets annuels pris en application de l'article 18 de la loi Mermaz-Malandain ont limité à partir d'août 1989, en cas de renouvellement de bail, les possibilités de hausse de loyer.

Depuis août 1993, il est possible de proposer à l'occasion du renouvellement de bail une hausse, limitée à 50 % de l'écart constaté entre le loyer précédent et le loyer de voisinage, avec un étalement sur trois ou six ans.

Les lois Alur et Elan ont modifié l'article 17c en article 17-2 et limité les possibilités de recours à cette procédure.
Dans les territoires soumis à l'encadrement, le bailleur peut également, sous certaines conditions, demander une réévaluation du loyer lorsque celui-ci est inférieur au loyer de référence minoré.

III.3. Une hausse de 3,3 % pour les renouvellements sans signature d'un nouveau contrat

Une faible part des baux a été reconduite avec une augmentation de loyer supérieure à la variation de l'IRL, sans pour autant faire l'objet d'un renouvellement formalisé dans les conditions prévues par l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989.

En 2025, la part de ces baux s'établit à 4 %, en net recul par rapport à 2024 (14 %). Il s'agit de l'un des niveaux les plus faibles observés depuis 2016, période pendant laquelle cette proportion était généralement proche ou supérieure à 8 %, à l'exception de 2017 (3 %) et de 2021 (2 %).

A l'occasion de ces renouvellements hors cadre légal identifié, la hausse moyenne des loyers atteint 3,3 % en 2025, soit un niveau intermédiaire au regard des années récentes (compris entre 2,4 % en 2021 et 4,5 % en 2023). Comme en 2024, la petite couronne se distingue légèrement avec une progression modérée (2,4 %) tandis que l'augmentation est de 3,6 % à Paris et 3,9 % en grande couronne. Ces variations sont supérieures à celle de l'IRL : + 1,5 %.

CONCLUSION

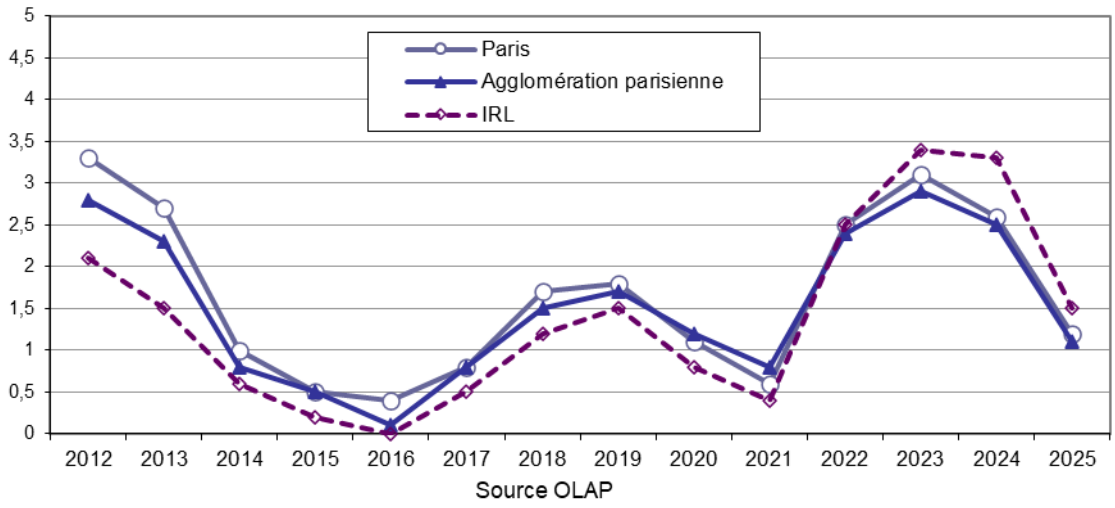
L'évolution des loyers hors charges de l'agglomération parisienne marque un net ralentissement en 2025 (+ 1,1 %) après trois années de progression plus soutenue (+ 2,5 % en 2024, + 2,9 % en 2023 et + 2,4 % en 2022). Cette hausse demeure supérieure à celle de l'indice des prix à la consommation (+ 0,8 %), mais inférieure à celle de l'Indice de Référence des Loyers IRL (+ 1,5 %).

Au cours de l'année 2025, les loyers du parc locatif privé non meublé ont progressé en moyenne de 1,2 % à Paris, de 1,0 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et de 1,1 % dans la partie agglomérée de grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines). Cette hausse représente pour les locataires une augmentation moyenne de 12 € par mois hors charges, avec des variations selon les territoires : 16 € à Paris contre 10 € en petite comme en grande couronne.

Pour la troisième année consécutive depuis le début de l'observation des loyers sur l'ensemble de l'agglomération parisienne, la progression moyenne des loyers est inférieure à celle de l'IRL. Cette situation, observée depuis 2023 marque une rupture avec les années antérieures. Cela intervient dans un contexte de ralentissement de l'IRL et de maintien des dispositifs réglementaires encadrant l'évolution des loyers, comme notamment le gel des loyers applicable aux logements classés F ou G au DPE.

Loyers du secteur libre non meublé depuis 2012

Augmentation annuelle en %

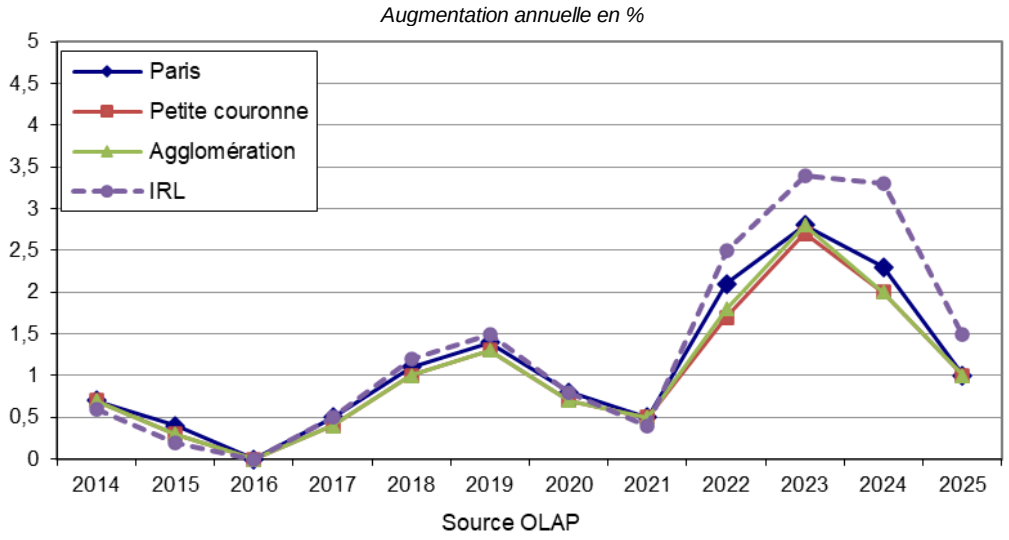


Source OLAP

En 2025, le ralentissement de la hausse des loyers dans l'agglomération parisienne concerne aussi bien les locataires stables que les nouveaux emménagés.

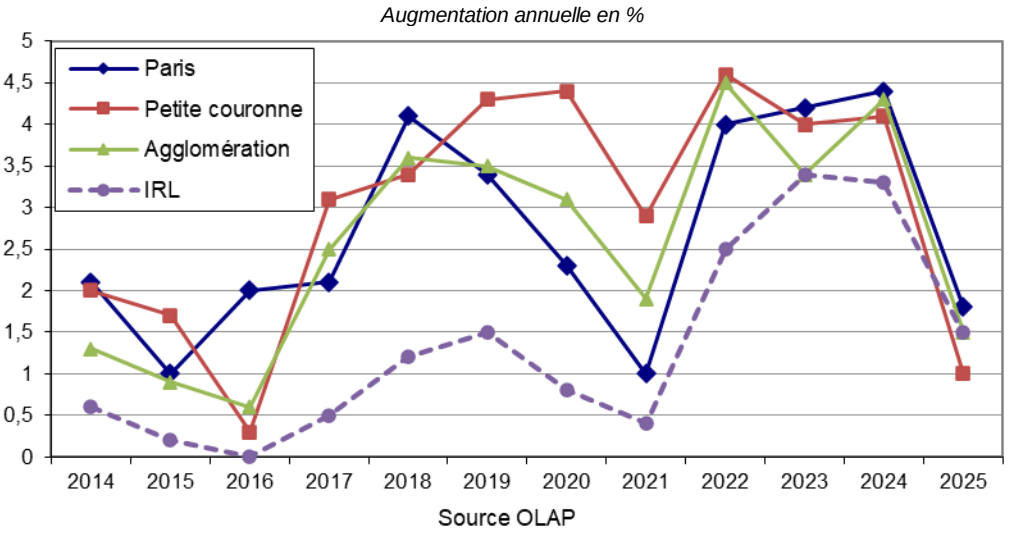
Pour les locataires stables, les loyers progressent de 1,0 % à l'échelle de l'agglomération, qu'il s'agisse des baux en cours ou des baux arrivés à échéance. Cette hausse est également de même ampleur à Paris, en petite couronne et en grande couronne. Elle reste inférieure à celle de l'IRL et marque un ralentissement par rapport aux trois années précédentes, au cours desquelles les loyers avaient augmenté de 1,8 % à 2,8 %, dans un contexte de progression plus soutenue de l'IRL. Le rythme observé se rapproche ainsi davantage de celui enregistré entre 2018 et 2020.

Loyers des locataires stables à Paris, en petite couronne et dans l'agglomération



Entre 2014 et 2021, les loyers des locataires stables ont évolué à un rythme proche de celui de l'IRL. À partir de 2022, leur progression a été plus modérée que celle de l'IRL. Dans un contexte de forte poussée inflationniste et d'accélération de l'IRL, la stabilité dans le logement apparaît ainsi comme un facteur de modération de la hausse des loyers.

Loyers des nouveaux emménagés à Paris, en petite couronne et dans l'agglomération



Les courbes des sauts à la relocation montrent que les loyers des nouveaux emménagés augmentent beaucoup plus vite que l'indice de référence (ICC, puis IRL). Sur la période 2001-2013, l'écart était en moyenne de 4,8 points. Depuis 2014, avec la loi ALUR et l'encadrement des loyers, l'écart entre l'évolution des loyers et l'IRL s'est réduit. Le différentiel s'élève en moyenne à 1,3 point sur la période 2014 - 2025 et 0,3 point sur la période 2023 - 2025. Par ailleurs, entre 2019 et 2022, les hausses de loyers des nouveaux emménagés sont généralement plus faibles à Paris qu'en petite couronne. L'écart entre les deux territoires s'atténue toutefois au cours des quatre dernières années, avec un rapprochement des évolutions observées dans les deux territoires.

En 2025, les loyers des nouveaux emménagés (relocations et premières mises en location) progressent de 1,5 %, soit un niveau nettement inférieur à ceux observés entre 2022 et 2024 (+ 4,5 % en 2022, + 3,4 % en 2023 et + 4,3 % en 2024) et proche de celui de 2021 (+ 1,9 %). Les évolutions demeurent toutefois contrastées selon les territoires : Paris enregistre la hausse la plus élevée (+ 1,8 %), devant la

grande couronne (+ 1,7 %), tandis que la petite couronne affiche une progression plus modérée (+ 1,0 %).

Perspectives pour 2026

Plusieurs évolutions législatives et réglementaires concernant le parc locatif privé sont en cours de discussion ou de mise en œuvre : poursuite ou non de l'encadrement des loyers, éventuel assouplissement des conditions de remise en location des logements les plus énergivores, simplification des normes pour relancer l'investissement locatif, nouveau statut du bailleur privé (issu du plan « Relance logement ») ... Leurs effets éventuels sur le marché francilien demeurent toutefois difficiles à apprécier à court terme.

Sous réserve des décisions qui seront prises par le législateur, les arrêtés préfectoraux d'encadrement des loyers à Paris, Plaine Commune et Est Ensemble devraient continuer à produire leurs effets pendant une grande partie de l'année 2026.

De plus, l'Indice de Référence des Loyers IRL poursuit son ralentissement entamé à l'été 2024 et se situe désormais à un niveau faible (autour de 1 %) après de plus fortes progressions enregistrées entre 2022 et 2024.

Toutefois, de nombreuses incertitudes pèsent sur le contexte économique, tant mondial que français, avec des répercussions sur le secteur du logement, en particulier dans la région francilienne. Leurs conséquences sur l'évolution des loyers du parc privé sont difficiles à estimer.

Parmi les principaux facteurs susceptibles d'influer sur le marché locatif figurent notamment :

- D'après l'Insee, un taux de croissance au 1er trimestre 2026 de - 0,2 % et au 2e trimestre de 0,0 %, et une prévision annuelle de + 0,4 % ;
- L'économie de la région continue de connaître un léger ralentissement début 2026, avec un taux de chômage de 7,9 % au 1er trimestre 2026 (+ 0,2 point par rapport au 4ème trimestre 2025 et + 0,7 par rapport au 1er trimestre 2025) ;
- Un rebond de l'inflation en 2026 principalement sous l'effet de la hausse des prix de l'énergie en raison du conflit au Proche-Orient ;

Parallèlement plusieurs facteurs pourraient contribuer à réduire l'offre ou augmenter la demande :

- La poursuite de la rénovation énergétique du parc locatif privé, avec l'interdiction de louer les logements classés G et la perspective de l'échéance concernant les logements classés F à compter de 2028 ;
- Un niveau de la construction neuve qui demeure historiquement faible en Île-de-France et reste insuffisant pour compenser les sorties de logements du parc locatif privé ;
- L'évolution des taux d'intérêt immobiliers qui demeure incertaine dans un contexte international marqué par de fortes tensions géopolitiques, susceptibles de peser sur les décisions d'investissement et d'accession à la propriété ;
- Une intensification des besoins liée à la dynamique démographique en Île-de-France et à l'augmentation des situations de décohabitation, de vieillissement de la population et du nombre de familles monoparentales.

Toutefois, plusieurs dispositifs récents ou à venir ont pour objectif de favoriser le maintien ou le retour de certains logements sur le marché locatif, tels que le statut du bailleur privé, l'intensification de la lutte contre les logements vacants ou encore la règlementation des locations de type Airbnb.

Notons par ailleurs que le marché francilien des logements anciens en Ile-de-France a connu une légère reprise au 1er semestre 2026 par rapport à 2025 (+ 4 % pour les appartements et + 7 % pour les maisons).

Les effets de la situation économique sur les loyers du parc privé peuvent s'analyser sous deux angles :

- ***Du côté des volumes***

Principal mode d'accueil des nouveaux ménages et arrivants en Île-de-France, le parc locatif privé devrait continuer à faire l'objet d'une forte sollicitation. Cette demande, cumulée aux besoins de mobilité résidentielle des ménages déjà en place, est susceptible d'accentuer les tensions entre l'offre et la demande.

Cette demande intervient dans un contexte d'érosion depuis de nombreuses années du parc locatif privé non meublé du centre de l'agglomération par transfert vers la propriété occupante, le secteur social et le parc meublé, difficilement compensée par les apports de la construction neuve, moins dynamique depuis 2021, les retards de livraisons et annulations de programmes se multipliant.

De plus, l'interdiction progressive de louer les logements les plus énergivores[8] pourrait conduire les bailleurs à arbitrer entre la réalisation de travaux entraînant une indisponibilité pendant plusieurs mois du logement et sa vente, susceptible de le faire sortir du parc locatif.

Dans ce contexte, l'offre locative devrait vraisemblablement demeurer insuffisante en 2026 dans le centre de l'agglomération parisienne et le taux de rotation risque d'être à nouveau sensiblement plus faible que celui des grandes agglomérations de province.

- ***Du côté des prix***

L'IRL est revenu à un rythme proche de celui observé avant le choc inflationniste et affiche des évolutions comprises entre 0,78 % et 1,15 %. Sous réserve d'une stabilité de l'inflation, le ralentissement de l'IRL devrait conduire à une progression plus modérée des loyers des locataires stables en 2026.

Par ailleurs, la reconduction du décret limitant les hausses de loyer lors des relocations, conjuguée à l'effet supplémentaire de l'encadrement en niveau dans les zones concernées, devrait contribuer à contenir la hausse des loyers de marché.

[8] G au 1er janvier 2025 et F au 1er janvier 2028

A N N E X E S

Tableau n° 10. :
Les loyers des générations successives d'emménagés et ceux de l'ensemble des logements, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	Janvier 2015	Janvier 2016	Janvier 2017	Janvier 2018	Janvier 2019	Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024	Janvier 2025	Janvier 2026
PARIS												
Emménagés récents * : loyer en €/m²	24,4	24,8	24,5	24,7	25,6	25,8	26,0	26,2	26,4	27,2	28,3	28,9
Ensemble des logements : loyer en €/m²	22,3	22,7	22,8	22,9	23,3	23,7	24,0	24,1	24,7	25,5	26,3	26,9
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m²	18,4	18,6	18,4	18,6	19,2	19,3	19,4	19,6	20,1	20,9	21,9	22,8
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,2	+ 9,2	+ 7,8	+ 7,6	+ 9,7	+ 8,8	+ 8,6	+ 8,8	+ 7,0	+ 6,6	+ 7,3	+ 7,6
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 32,9	+ 32,9	+ 33,6	+ 32,7	+ 33,3	+ 25,6	+ 34,3	+ 33,9	+ 31,5	+ 30,4	+ 29,2	+ 26,7
PETITE COURONNE												
Emménagés récents * : loyer en €/m²	18,2	18,3	17,6	17,8	18,4	19,2	19,2	20,0	20,4	20,4	21,3	21,3
Ensemble des logements : loyer en €/m²	16,5	16,5	16,6	16,7	16,9	17,2	17,4	17,6	18,0	18,5	19,1	19,5
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m²	14,2	14,1	14,3	14,4	14,9	15,3	15,5	15,5	15,8	16,4	17,0	17,1
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 9,9	+ 10,5	+ 6,2	+ 7,0	+ 9,0	+ 11,4	+ 10,2	+ 13,3	+ 13,5	+ 10,2	+ 11,7	+ 9,5
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 28,3	+ 29,3	+ 23,2	+ 24 1	+ 23,6	+ 25,6	+ 23,8	+ 29,1	+ 29,6	+ 24,5	+ 25,3	+ 24,3
GRANDE COURONNE												
Emménagés récents * : loyer en €/m²	14,3	15,1	15,1	14,8	14,7	15,2	15,9	17,2	15,8	16,6	16,9	18,4
Ensemble des logements : loyer en €/m²	13,7	13,9	13,7	13,8	13,8	14,5	14,6	14,9	15,0	15,1	15,6	16,2
Logements occupés depuis plus de 10 ans : loyer en €/m²	11,6	11,6	11,5	11,5	11,8	12,9	12,9	12,2	12,9	13,0	13,0	13,3
Loyer des emménagés récents/ loyer de l'ensemble des logements (en %)	+ 4,8	+ 8,6	+ 10,0	+ 7,4	+ 5,9	+ 4,6	+ 8,9	+ 15,5	+ 5,1	+ 9,7	+ 8,3	+ 13,9
Loyer des emménagés récents/ loyer des emménagés depuis plus de 10 ans (en %)	+ 23,5	+ 29,8	+ 31,3	+ 28,7	+ 24,5	+ 17,2	+ 23,6	+ 40,6	+ 22,7	+ 27,9	+ 29,7	+ 38,1

* Figure dans le tableau le niveau de loyer au 1er janvier de l'année N des emménagés de l'année N-1.

Tableau n° 11. :
Facteurs d'évolution des loyers en 2025, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

	2025						2024 (rappel)		
	Effectif (%)	Surface (m²)	Loyer au 1/1/2025 (€/m²)	Loyer au 1/1/2026 (€/m²)	Evolution (%)	Contribution à la hausse	Effectif (%)	Evolution (%)	Contrib. hausse
PARIS									
Emménagement	18,6	43	28,4	28,9	+ 1,8	0,3	18,2	+ 4,4	0,8
Hausse article 17c*	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Indexation selon IRL	50,3	55	26,3	26,7	+ 1,5	0,8	47,6	+ 3,3	1,6
Autre hausse	2,6	55	27,6	28,4	+ 2,9	0,1	8,0	+ 3,0	0,2
Sans évolution	28,1	46	25,7	25,7	0,0	0,0	25,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	100,0	50	26,5	26,9	+ 1,2	1,2	100,0	+ 2,6	2,6
PETITE COURONNE									
Emménagement	19,3	49	21,1	21,3	+ 1,0	0,2	18,7	+ 4,1	0,8
Hausse article 17c*	NS	NS	NS	NS	NS	NS	-	-	-
Indexation selon IRL	45,7	55	19,2	19,5	+ 1,5	0,7	40,2	+ 3,3	1,3
Autre hausse	3,0	56	19,3	19,9	+ 2,9	0,1	9,7	+ 3,0	0,3
Sans évolution	31,6	52	18,4	18,4	0,0	0,0	31,3	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	100,0	53	19,3	19,5	+ 1,0	1,0	100,0	+ 2,4	2,4
GRANDE COURONNE									
Emménagement	26,3	55	18,1	18,4	+ 1,7	0,5	26,3	+ 4,2	1,2
Hausse article 17c*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation selon IRL	29,1	60	16,0	16,2	+ 1,5	0,5	23,9	+ 3,2	0,8
Autre hausse	3,4	59	14,7	15,6	+ 5,8	0,2	9,8	+ 3,1	0,3
Sans évolution	40,9	55	14,7	14,7	0,0	0,0	39,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	100,0	57	16,0	16,2	+ 1,1	1,1	100,0	+ 2,3	2,3
AGGLOMERATION PARISIENNE									
Emménagement	21,0	49	21,7	22,1	+ 1,5	0,3	20,6	+ 4,3	0,9
Hausse article 17c*	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Indexation selon IRL	42,6	56	21,1	21,4	+ 1,5	0,7	38,2	+ 3,3	1,3
Autre hausse	3,0	57	20,0	20,7	+ 3,6	0,1	9,1	+ 3,0	0,3
Sans évolution	33,0	52	18,8	18,8	0,0	0,0	31,8	0,0	0,0
Baisse en cours de bail	0,3**	49	21,2	19,8	- 6,6	- 0,0	0,3**	- 4,6	- 0,0
Ensemble	100,0	53	20,5	20,7	+ 1,1	1,1	100,0	+ 2,5	2,5

* Hausse de loyer résultant de l'ensemble des renouvellements de baux s'inscrivant dans le cadre de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989, qu'ils aient été conclus avant 2025 et encore en cours, ou nouvellement conclus en 2025.
NS = non significatif
** Moins de 50 observations

Tableau n° 12. :
Loyers de relocation selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

au 1/1/2026	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces**	**5 pièces et plus**	**Ensemble**
PARIS						
Surface moyenne en m²	24	42	66	ND	ND	42
Loyer en €/m²	31,9	28,5	26,4	ND	ND	28,7
Evolution (en %)*	+ 1,3	+ 1,8	+ 2,5	ND	ND	+ 1,5
PETITE COURONNE				**		
Surface moyenne	27	43	63	86	ND	48
Loyer en €/m²	25,7	21,6	19,9	19,1	ND	21,4
Evolution (en %)*	+ 1,8	+ 1,6	+ 0,9	+ 1,8	ND	+ 1,4
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	ND	42	62	ND	ND	56
Loyer en €/m²	ND	19,0	16,5	ND	ND	18,3
Evolution (en %)*	ND	+ 1,2	+ 1,3	ND	ND	+ 1,1
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	26	42	63	88	ND	48
Loyer en €/m²	27,9	23,1	19,5	20,1	ND	22,4
Evolution (en %)*	+ 1,4	+ 1,6	+ 1,4	+ 1,6	ND	+ 1,3

* il s'agit du saut à la relocation c'est-à-dire l'écart entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouvel occupant du logement
** Moins de 50 observations et au moins 30 observations
ND non disponible, nombre insuffisant de données

Tableau n° 13. :
Loyers des emménagés récents selon la taille du logement, à Paris, en petite couronne et en grande couronne

au 1/1/2026	**1 pièce**	**2 pièces**	**3 pièces**	**4 pièces**	**5 pièces et plus**	**Ensemble**
PARIS				**		
Surface moyenne en m²	25	41	64	92	ND	43
Loyer en €/m²	32,0	28,9	26,3	27,7	ND	28,9
Evolution (en %)*	+ 0,4	+ 1,9	+ 2,5	+ 3,9	ND	+ 1,8
PETITE COURONNE						
Surface moyenne	28	44	64	86	ND	49
Loyer en €/m²	26,0	21,3	19,9	18,6	ND	21,3
Evolution (en %)*	+ 2,0	+ 0,3	+ 0,8	+ 1,6	ND	+ 1,0
GRANDE COURONNE						
Surface moyenne	ND	42	64	82	ND	55
Loyer en €/m²	ND	19,3	16,9	17,5	ND	18,4
Evolution (en %)*	ND	+ 1,9	+ 2,2	+ 2,6	ND	+ 1,7
AGGLOMERATION PARISIENNE						
Surface moyenne	27	43	64	86	122	49
Loyer en €/m²	27,5	22,7	19,5	20,2	22,3	22,1
Evolution (en %)*	+ 0,7	+ 1,3	+ 1,8	+ 2,7	+ 0,6	+ 1,5

* il s'agit du saut à la relocation c'est-à-dire l'écart entre le loyer de l'ancien locataire et celui du nouvel occupant du logement
** Moins de 50 observations et au moins 30 observations
ND non disponible, nombre insuffisant de données