

# À Paris, la moitié des locataires du parc privé consacrent plus de 34 % de leurs revenus à leur loyer

Insee Analyses Île-de-France • n° 220 • Mai 2026



À Paris, en 2022, un tiers des résidences principales relèvent du parc locatif privé (hors meublés). Celui-ci se compose majoritairement de studios et d'appartements de deux pièces, occupés le plus souvent par des personnes seules. Les loyers élevés pratiqués dans la capitale contraignent les ménages locataires à y consacrer une part importante de leurs revenus. Ainsi, un ménage sur deux dépense plus du tiers de ses ressources pour se loger, hors aides au logement. Pour les personnes seules et les familles monoparentales, le taux d'effort médian est plus élevé encore, autour de 40 %. Enfin, les locataires qui emménagent ou renouvellent leur bail paient, dans un cas sur cinq, un loyer supérieur au plafond défini par l'encadrement à Paris.

En partenariat avec :

**OLAP**  
OBSERVATOIRE  
DES LOYERS ■  
agglomération parisienne

Le logement constitue, avec l'alimentation, le principal poste de dépense de consommation des **ménages**. À Paris, la forte attractivité de la capitale, la rareté du foncier disponible et la tension persistante sur le marché locatif contribuent à maintenir des niveaux de loyers élevés, qui pèsent sur le budget des ménages. De nombreux locataires choisissent de résider à Paris pour réduire leurs déplacements quotidiens vers leur lieu de travail ou d'études, un choix qui peut être contraint ou volontaire selon leurs ressources. Dans ce contexte, analyser le parc locatif privé et l'effort financier induit de la part des ménages qui y résident permet d'éclairer ces enjeux.

En 2022, Paris compte 2 072 000 habitants et 1 125 000 résidences principales. Le parc locatif privé y occupe une place centrale : il représente 44 % des résidences principales (31 % louées vides et 13 % meublées), contre 18 % dans le parc social. Il constitue ainsi le premier parc locatif dans la capitale.

Si la part du parc locatif privé est stable depuis 2016, sa structure continue toutefois d'évoluer : le pourcentage de logements loués vides recule au profit des logements loués meublés, souvent destinés à une occupation de courte durée, jusque-là nettement moins nombreux. Entre 2016 et 2022, le nombre de logements loués vides a diminué de 11 % tandis que celui des meublés a augmenté de 32 %.

Le parc privé parisien se caractérise par une forte proportion de petites surfaces : les deux tiers des logements sont composés d'une ou deux pièces, avec des surfaces moyennes respectives de 26 m<sup>2</sup> et 42 m<sup>2</sup>. Ils sont répartis de façon relativement homogène sur l'ensemble

de la capitale, bien que leur proportion soit plus élevée en périphérie (nord, est, sud) et relativement plus faible dans l'hypercentre de Paris. Les logements de trois pièces et quatre pièces ou plus, dont les surfaces moyennes sont respectivement de 64 m<sup>2</sup> et 106 m<sup>2</sup>, sont localisés, quant à eux, principalement dans l'ouest parisien.

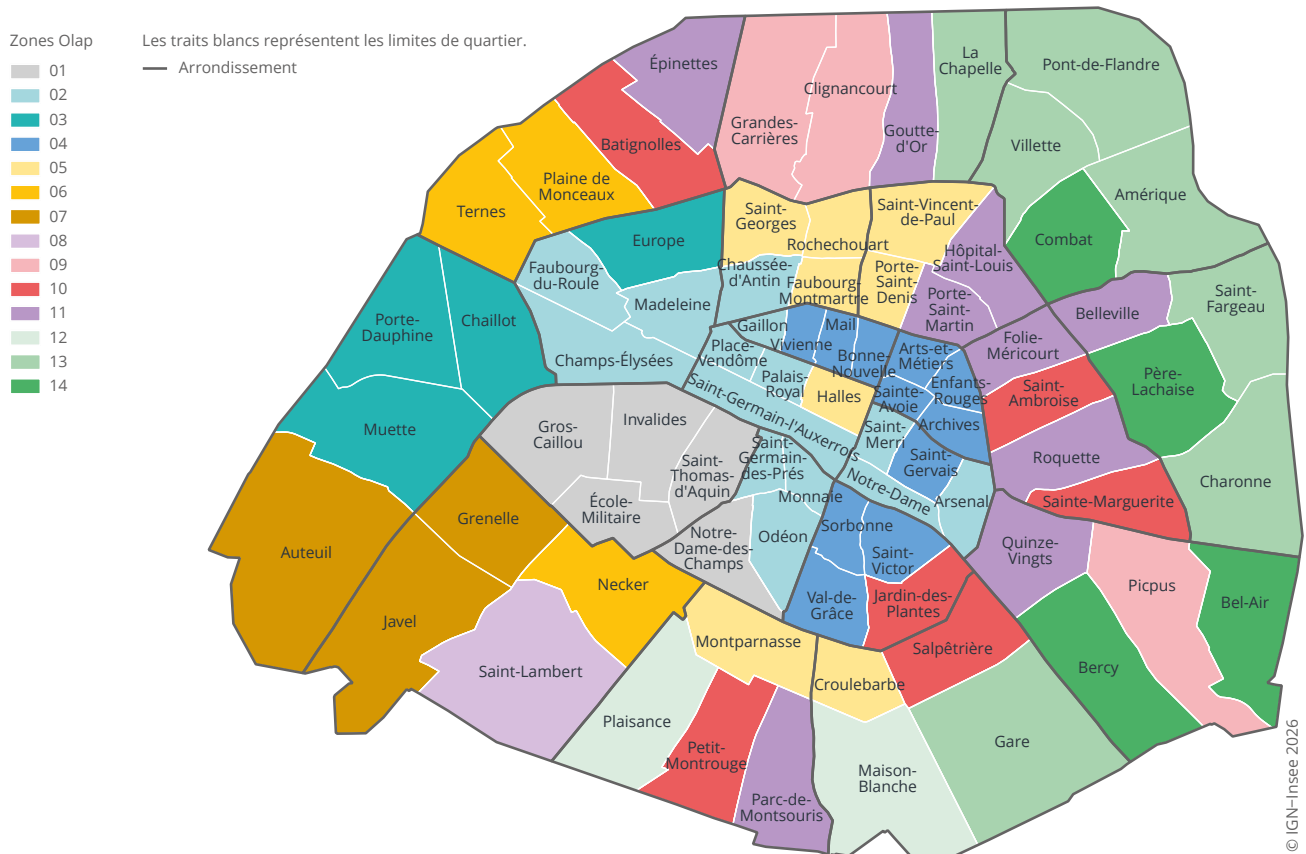
Compte tenu de la prépondérance de petits logements, le parc locatif privé parisien accueille essentiellement des ménages de petite taille. Les personnes seules y sont ainsi majoritaires (58 %), devant les couples sans enfant (20 %), les couples avec enfant(s) (12 %), les familles monoparentales (6 %) et les **ménages complexes** (4 %).

## ► Encadré 1 - Les bénéficiaires d'aides au logement à Paris

En 2022, 17 % des locataires du parc privé parisien sont bénéficiaires d'aides au logement (190 euros par mois en moyenne), qu'il s'agisse de l'aide personnalisée au logement (APL), de l'allocation de logement familiale (ALF) ou de l'allocation de logement social (ALS). Parmi eux, 80 % des ménages bénéficiaires sont des personnes seules ou des couples sans enfant. Ils perçoivent entre 160 et 190 euros d'aides par mois. Les familles monoparentales sont moins nombreuses parmi les ménages aidés (8 %), mais elles reçoivent des aides plus élevées (260 euros mensuels en moyenne).

Les ménages bénéficiaires d'aides au logement disposent d'un revenu disponible médian, hors aides, de 1 260 euros par mois, soit un niveau plus de deux fois plus faible que celui de l'ensemble des ménages locataires du parc privé parisien (2 750 euros). Avant déduction des aides du montant des loyers, huit ménages allocataires sur dix ont un taux d'effort brut supérieur à 33 %. Après déduction, cette proportion diminue nettement : un peu plus d'un tiers des ménages conservent un **taux d'effort net** supérieur à ce seuil. Les aides au logement contribuent ainsi à réduire la part des revenus consacrée au loyer pour une grande partie des ménages.

## ► 1. Regroupement des quartiers parisiens en 14 zones définies par l'Olap



**Lecture :** Les quartiers d'Auteuil, Javel et Grenelle sont regroupés dans la zone 7 définie par l'Olap.  
**Source :** Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap).

## Des loyers élevés

Dans un contexte de forte tension du marché locatif en Île-de-France, les loyers du parc privé parisien sont élevés. En moyenne en 2022, le loyer (hors charges) s'élève à 1 160 euros et peut varier de 850 euros à 1 860 euros selon les zones définies par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) par regroupement des 80 quartiers administratifs de Paris ► **figures 1 et 2.**

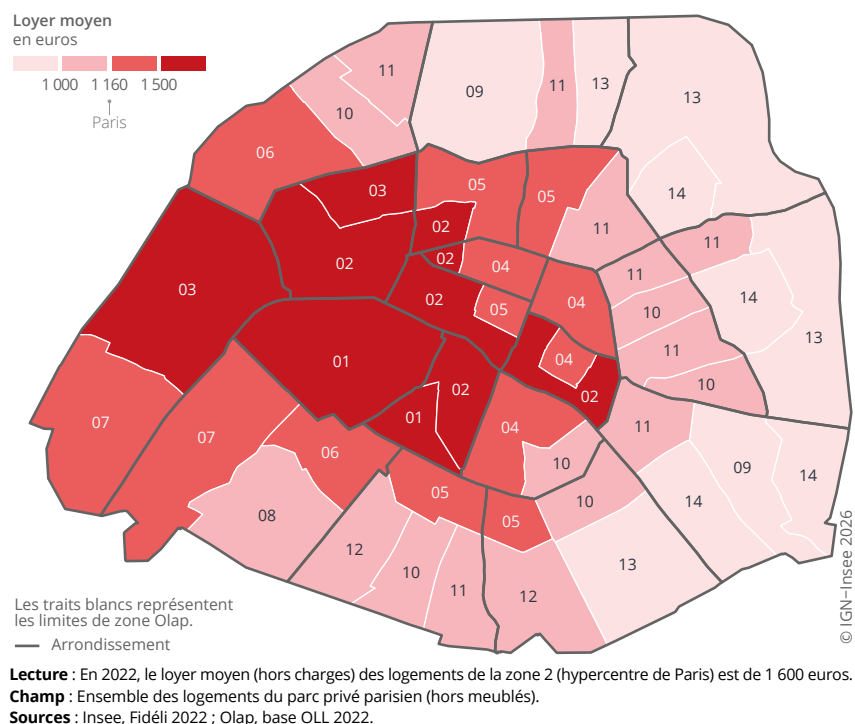
Dans la capitale, en 2022, un studio est loué en moyenne à 690 euros et un appartement de deux pièces à 1 010 euros, contre 1 430 euros pour un appartement de trois pièces et 2 390 euros pour un appartement de quatre pièces ou plus.

Le prix du loyer par mètre carré décroît avec la surface du logement. Il passe de 27,2 euros/m<sup>2</sup> pour un studio à 22,5 euros/m<sup>2</sup> pour un appartement de quatre pièces ou plus. À titre de comparaison, il est de 23,8 euros/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des logements du parc privé parisien.

## Un poids des loyers plus élevé pour les personnes seules et les familles monoparentales

Dans l'ensemble, les locataires du parc privé parisien disposent d'un

## ► 2. Loyer moyen des logements loués vides dans le parc privé parisien selon les zones définies par l'Olap, en 2022



revenu disponible médian, hors aides au logement, de 2 750 euros par mois, supérieur à celui de l'ensemble des ménages parisiens (2 500 euros

par mois). Ces revenus s'étalent de 2 130 euros pour les femmes seules à 6 360 euros pour les couples avec enfant(s).

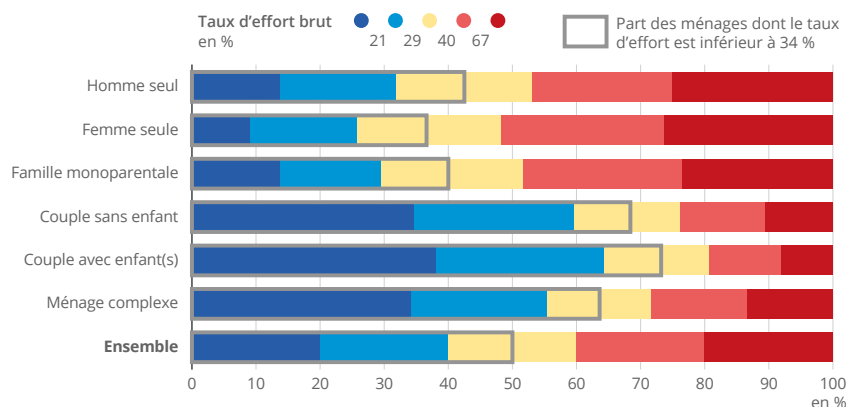
Les loyers élevés au sein du parc locatif privé peuvent représenter un coût important dans le budget des ménages locataires parisiens. Rapporter le loyer (hors charges) aux revenus du ménage permet ainsi de mesurer la charge financière liée au logement. Cet indicateur, appelé **taux d'effort brut**, prend en compte les revenus disponibles des ménages, desquels sont déduites les aides au logement. En effet, celles-ci sont considérées comme un moyen d'alléger la charge financière, et non comme un supplément de revenu. Environ un sixième des locataires du parc privé bénéficie de telles aides à Paris ► **encadré 1**.

La moitié des locataires du parc privé parisien consacrent plus de 34 % de leurs revenus disponibles (hors aides au logement) au paiement de leur loyer (hors charges). Pourtant, les professionnels du secteur immobilier préconisent généralement de disposer d'un revenu au moins trois fois supérieur au montant du loyer. Le loyer apparaît relativement abordable pour le cinquième des ménages dont le taux d'effort est le plus bas : ils consacrent moins de 21 % de leurs revenus au loyer ► **figure 3**. En revanche, le loyer représente plus de 67 % des revenus pour le cinquième des ménages caractérisé par le taux d'effort le plus élevé, avant aides au logement.

Des disparités s'observent selon les types de ménage. Ainsi, six personnes seules sur dix et six familles monoparentales sur dix consacrent, à leur loyer, plus que le taux d'effort médian, soit plus de 34 % de leurs revenus. Les femmes seules sont particulièrement exposées : une sur deux alloue au moins 42 % de ses revenus au paiement de son loyer (38 % pour les hommes et 39 % pour les familles monoparentales). À l'inverse, environ sept couples (avec ou sans enfant) sur dix allouent moins de 34 % de leurs revenus au loyer. Plus d'un tiers y consacrent même moins de 21 %. La mutualisation des ressources au sein des couples contribue ainsi à limiter le taux d'effort brut, malgré des logements généralement plus grands et plus chers.

Le taux d'effort brut médian varie également selon l'âge de la personne de référence du ménage. Parmi les locataires de moins de 30 ans, un sur deux consacre plus de 51 % de ses revenus à son loyer. Cela peut comprendre des situations diverses : des étudiants venus s'installer à Paris pour leurs études, dont les parents peuvent prendre en charge une partie du loyer, ou de jeunes actifs en début de parcours professionnel. Le taux d'effort médian est plus faible pour les locataires de 30 à 59 ans, autour de 30 %. Il s'élève à environ 40 % pour ceux de 60 ans ou plus, ce qui peut s'expliquer en partie par une baisse de revenus au passage à la retraite.

### ► 3. Répartition des ménages locataires du parc privé parisien selon le taux d'effort brut en 2022



**Lecture** : En 2022, un quart des couples sans enfant consacrent entre 21 % et moins de 29 % de leur revenu disponible (hors aides au logement) à leur loyer (hors charges). De plus, 68 % des couples sans enfant ont un taux d'effort brut inférieur au taux médian régional de 34 %.

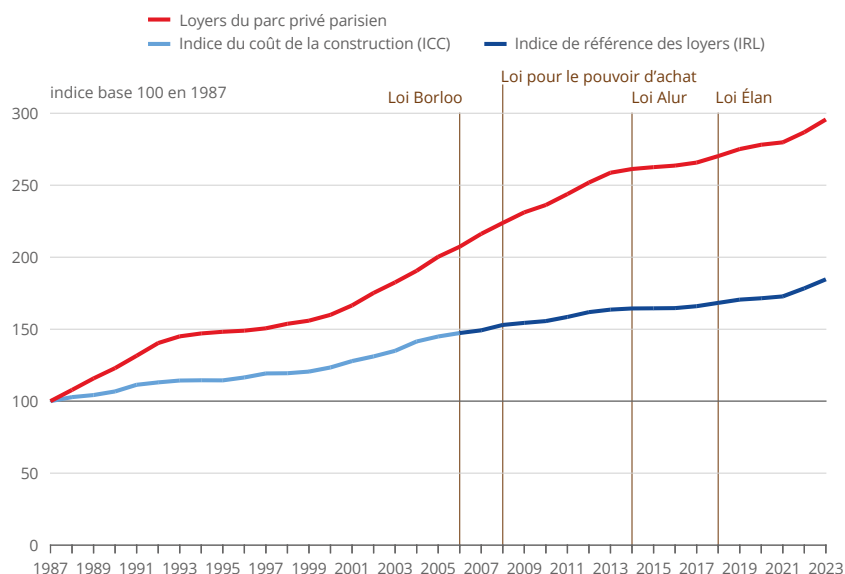
**Champ** : Ensemble des ménages locataires du parc privé parisien (hors meublés).

**Sources** : Insee, Fidéli 2022 ; Olap, base OLL 2022.

### ► Encadré 2 - Les évolutions des loyers parisiens et de la réglementation depuis 1990

La loi Méhaignerie de 1986 introduit la liberté de fixation du loyer lors de la signature d'un bail et les conditions de sa révision, basées sur l'indice du coût de la construction (ICC). À partir de 2006, en application de la loi Borloo de 2005, l'indice de référence des loyers (IRL) remplace progressivement l'ICC, puis devient le seul indice légal pour la révision de loyers à partir de la loi pour le pouvoir d'achat de février 2008. Depuis 1987, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) suit l'évolution des loyers parisiens à parc comparable ► **figure**. Les cinq premières années ont connu une hausse soutenue des loyers, nettement supérieure à celle de l'indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC) : +7,0 % par an en moyenne, contre +2,5 %. Entre 1992 et 2000, cette hausse s'est ralentie pour se rapprocher de l'évolution de l'ICC, avec une augmentation moyenne de 1,6 % par an. Par la suite, l'évolution des loyers parisiens s'accélère de nouveau beaucoup plus que celle de l'indice de référence des loyers (+3,6 % par an en moyenne, contre +2,1 %), notamment entre 2000 et 2013, période marquée par des sauts de loyers importants lors des relocations. Depuis l'introduction de la loi Alur en 2014 et de la loi Élan en 2018, l'évolution des loyers parisiens est proche de celle de l'IRL (+1,4 % par an en moyenne), les augmentations excessives lors des relocations étant désormais limitées à l'évolution de l'IRL. Les hausses justifiées par des travaux (qualité du logement) peuvent expliquer l'excédent résiduel de la hausse des loyers par rapport à celle de l'IRL.

### Évolution des loyers et de l'indice du coût à la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC) puis de l'indice de référence des loyers (IRL)



**Lecture** : Entre 1987 et 2023, le montant des loyers au m<sup>2</sup> à Paris a augmenté de 196 % alors que l'indice de référence des loyers (IRL) a augmenté de 85 %.

**Champ** : France entière (pour l'ICC et l'IRL) ; Paris (pour les loyers).

**Sources** : Insee, indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC, de 1987 à 2005), indice de référence des loyers (IRL, de 2006 à 2023) ; Olap, base historique.

Pour plus d'un locataire du parc privé parisien sur dix, le montant de son loyer (hors charges) est supérieur à son revenu disponible (hors aides au logement). Il s'agit essentiellement de personnes seules, âgées de moins de 30 ans ou de 60 ans ou plus, dont le loyer pourrait être payé par une tierce personne (par exemple par les parents dans le cas des étudiants).

## Encadrement des loyers : un locataire sur cinq paye un loyer supérieur au loyer de référence

Pour limiter le taux d'effort des ménages en zone tendue, le dispositif d'encadrement des loyers fixe des règles visant à plafonner le montant des loyers ► **encadré 2**. Il s'applique lors d'un emménagement ou d'un renouvellement explicite de bail, lequel intervient généralement tous les trois ou six ans. Conformément aux lois Alur et Élan, le loyer nouvellement fixé doit correspondre au **loyer de référence** défini pour la zone dans laquelle est situé le logement et peut être compris dans une fourchette allant de -30 % à +20 % du loyer de référence.

Les loyers de référence par zone sont révisés chaque année. Ainsi, ceux en vigueur en 2022 s'appliquent aux logements accueillant un nouveau ménage locataire en 2022 ou dont le bail est renouvelé après trois ou six ans de location. Cela représente environ 34 % du parc locatif privé parisien (hors meublés) en 2022. Pour ces logements, 74 % des loyers respectent la fourchette légale, moins de 5 % sont inférieurs au plancher et plus de 21 % dépassent le plafond. Parmi ces derniers figurent à la fois des logements aux caractéristiques exceptionnelles justifiant un complément de loyer (dépassement légal) et d'autres ne présentant pas de telles caractéristiques, mais dont le loyer excède tout de même la limite autorisée par l'encadrement des loyers, sans qu'il soit possible de les distinguer dans les données disponibles.

Les dépassements du loyer de référence majoré concernent essentiellement des logements de petite surface : plus de 70 % d'entre eux sont des studios ou des appartements de deux pièces. Le montant moyen des dépassements est de 150 euros par mois.

Les ménages payant un loyer supérieur au plafond occupent donc souvent des petits logements, dont le loyer par mètre carré est relativement plus élevé, alors que leurs revenus sont en moyenne plus faibles. Cela

contribue à accroître leur taux d'effort, qui serait pourtant déjà élevé si le plafond de loyer était respecté. Un occupant sur six de ces logements est âgé de moins de 30 ans et près d'un sur cinq a 60 ans ou plus. Il s'agit essentiellement de personnes seules (65 %), dont plus de la moitié sont des femmes. Ainsi, les conditions du marché locatif contraignent ces ménages à se loger dans un petit appartement, le coût du

mètre carré supplémentaire n'étant pas supportable pour eux. ●

Marie-Flavie Brasseur, Maxence Debart, Philippe Serre (Insee), Kairou Moumouni, Véronique Vaillant-Scholastique (Olap)



Retrouvez davantage de données associées à cette publication sur [insee.fr](https://www.insee.fr)

### ► Sources

Cette étude mobilise les données du **recensement de la population** 2022 pour les données de cadrage sur le parc locatif privé parisien, ainsi qu'un appariement entre les millésimes 2022 de la **base OLL** (Observatoire des loyers du secteur libre) de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) et de **Fidéli** (fichier démographique sur les logements et les individus) pour l'analyse des loyers, des revenus et du taux d'effort des ménages. L'analyse porte sur les ménages fiscaux résidant à Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2022 dans un logement du parc locatif privé (hors meublés).

La base OLL est un échantillon du parc locatif privé parisien qui rassemble des données sur les loyers effectivement pratiqués. Elle permet d'analyser leur niveau et de calculer des loyers médians de référence dans le cadre de l'encadrement des loyers à Paris. La base historique de l'Olap permet quant à elle de suivre l'évolution des loyers à parc comparable sur une base de logements plus restreinte.

Fidéli repose sur un assemblage raisonné de données administratives, principalement fiscales. Il permet de connaître le revenu disponible des ménages et d'identifier les mobilités résidentielles entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

L'appariement repose sur des variables communes aux deux sources (adresse, époque de construction, nombre de pièces, surface et zone Olap) complétées par un critère de proximité géographique. Il permet de rattacher à chaque logement un loyer effectif, un loyer de référence et les caractéristiques du ménage occupant, notamment son revenu disponible. Une pondération a été calculée pour garantir la représentativité de la base ainsi constituée.

### ► Définitions

Le **ménage** considéré ici est le ménage fiscal. Il correspond à l'ensemble des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Un **ménage complexe** est un ménage qui n'est pas composé exclusivement soit d'une seule personne, soit d'une seule famille. Un ménage complexe est constitué soit d'une famille partageant le logement avec une ou plusieurs autres familles et/ou une ou plusieurs autres personnes, soit de personnes sans lien de couple ou de parent/enfant entre elles.

Le **revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues (comme les aides au logement), nets des impôts directs. Dans cette étude, les revenus pris en compte sont les revenus disponibles desquels sont déduites les aides au logement.

Le **taux d'effort brut** des ménages est calculé individuellement : loyer hors charges rapporté au revenu disponible hors aides. Le taux d'effort brut médian correspond à la médiane des taux d'effort individuels, et non au ratio entre loyer médian et revenu médian. Les aides au logement ne sont pas considérées comme un supplément de revenu mais comme une réduction de la charge liée au logement, même lorsqu'elles sont versées directement au ménage. Lorsque les aides au logement sont également déduites du loyer, le rapport obtenu est appelé **taux d'effort net**. Les ménages pour lesquels le montant des aides excède celui du loyer sont exclus de l'analyse.

Les **loyers de référence** sont fixés par arrêté préfectoral dans les villes où s'applique un dispositif d'encadrement des loyers. Il s'agit du prix de location au mètre carré auquel est ajouté un supplément de 20 % pour établir le loyer à ne pas dépasser. Il varie en fonction de la zone, du nombre de pièces et de l'époque de construction du logement loué.

### ► Pour en savoir plus

- Apur, Cesaer, Olap, SeLoger, « [Impact de l'encadrement des loyers à Paris en 2024 - Actualisation de l'évaluation et extension à 5 autres villes régulées](#) », Note de l'Apur n° 276, juin 2025.
- Olap, « [Évolution en 2024 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne](#) », Rapport annuel, août 2025.
- Boutchenik B. et al., « [Chiffres clés du logement - Édition 2022](#) », SDES, juillet 2022.
- Le Fillâtre C., Moumouni K., Prandi G., « [Les locataires du parc privé parisien : de fortes différences de profils selon le type et la localisation du logement](#) », *Insee Analyses Île-de-France* n° 100, juillet 2019.
- Anglard M., Bellidenty J., Pagès E., Trigano L., « [500 000 ménages franciliens consacrent plus du tiers de leurs revenus à leur logement](#) », *Insee Analyses Île-de-France* n° 42, octobre 2016.

