

Une décélération des loyers dans l'agglomération parisienne confirmée en 2015

+ 0,5 % dans l'agglomération parisienne y compris à Paris

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2015 reste à 0,5 %, la plus faible augmentation constatée depuis 2001, première année de mesure sur ce périmètre géographique. Ce rythme d'évolution est proche de celui de l'Indice de Référence des Loyers (IRL), dont la progression moyenne annuelle est de 0,2 %. C'est aussi la première fois depuis 2001 que la hausse à Paris n'est pas supérieure à celle de l'ensemble de l'agglomération.

Une indexation légale limitée à 0,2 % pour les locataires en place

Elle résulte à la fois d'une hausse encore plus faible de l'IRL en 2015, largement appliqué au loyer des locataires en place, et d'une plus grande modération des hausses de loyer lors des relocations. Cette modération est l'effet des mesures législatives et réglementaires récentes et aussi d'un contexte de stagnation des valeurs immobilières. Les décrets annuels pris depuis août 2012 ont ainsi limité la hausse du loyer à l'IRL en cas de changement de locataire sur l'ensemble de l'agglomération, en outre à Paris, l'encadrement des loyers est entré en vigueur au 1^{er} août 2015.

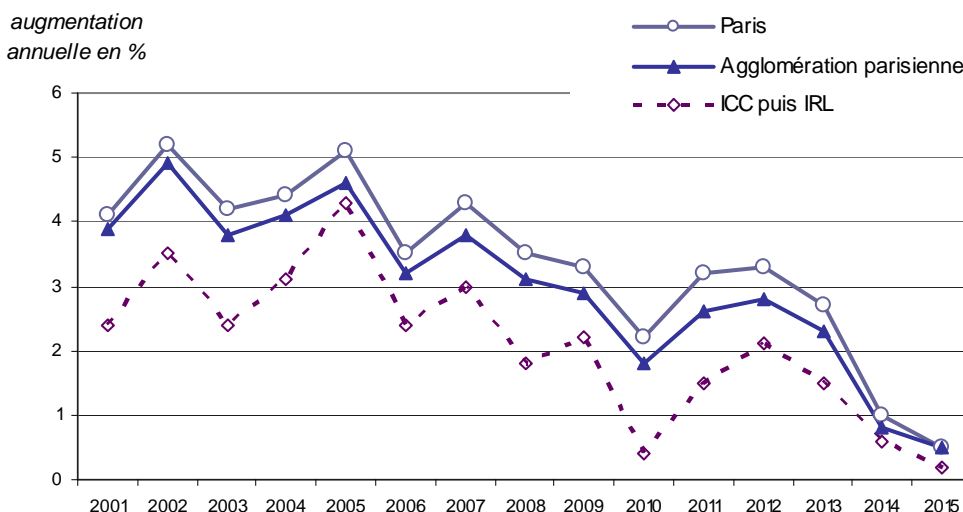
Encadrement à Paris depuis le 1^{er} août 2015

Cette hausse moyenne de 0,5 % diffère selon la localisation : 0,5 % à Paris, 0,6 % en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne), et 0,1 % en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines).

+ 0,9 % pour les emménagés en 2015

S'agissant des emménagés dans l'année, leurs loyers ont enregistré une hausse de 0,9 % en 2015, inférieure à celle de 2014 (1,3 %), elle-même très en retrait par rapport aux années antérieures (5,2 % en 2013). C'est ainsi la hausse la plus faible observée depuis 2001. Elle reste cependant supérieure à celle de l'IRL. La décélération de cette hausse est accentuée à Paris, impacté par l'encadrement des loyers.

Evolution des loyers du secteur libre depuis 2001



Olap, panel 2016, traitement selon méthode validée par le Cnis

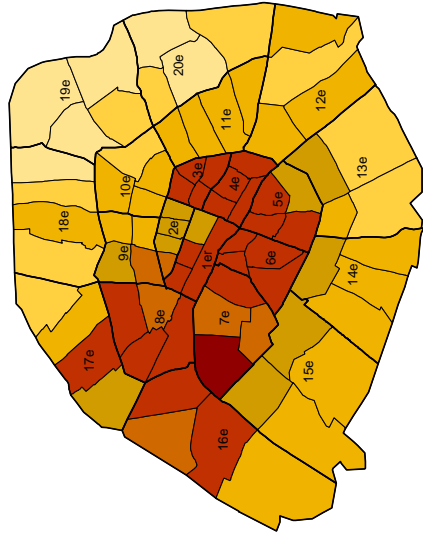
Très apparente sur les loyers au m²

La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers. D'autres caractéristiques du logement et de l'immeuble, comme la date de construction de l'immeuble ou l'isolation du logement, ont une influence secondaire sur les loyers pratiqués.

C'est ainsi qu'en Ile-de-France, le loyer moyen des 1 pièce (22,7 €/m²) est en moyenne une fois et demi supérieur à celui des 5 pièces et plus (15,3 €/m²) et l'écart dans l'agglomération entre le département le moins cher, la Seine-et-Marne (12,8 €/m²), et le plus cher, Paris (22,7 €/m²) est de 78%.

A un niveau géographique plus fin, l'influence de la localisation peut être importante comme l'illustre la carte ci-dessous représentant le niveau de loyer des locataires ayant emménagé dans un 2 pièces en 2015.

Loyer médian des emménagés en 2015 dans un 2 pièces selon le quartier parisien



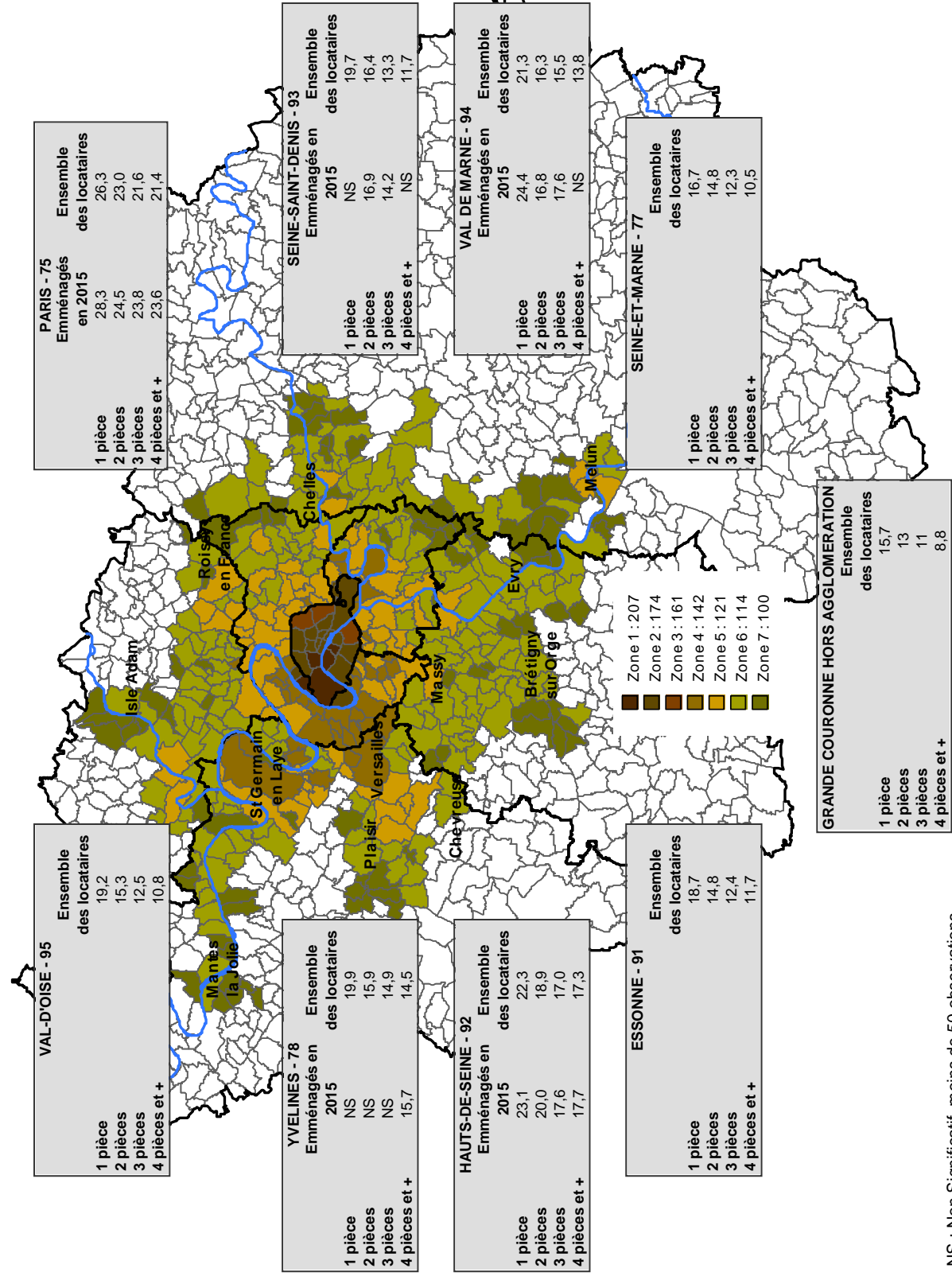
- De 32 à 41,9 €/m²
- De 28,5 à 32 €/m²
- De 27 à 28,5 €/m²
- De 25 à 27 €/m²
- De 23,5 à 25 €/m²
- De 21,5 à 23,5 €/m²
- De 18,2 à 21,5 €/m²

En Ile-de-France, une hiérarchie des loyers du centre vers la périphérie et d'ouest en est

La carte ci-dessous présente un regroupement des communes de l'agglomération parisienne en sept zones de loyer qui traduisent l'effet de la localisation sur les loyers¹. Le rapport est de un à deux entre la zone la moins chère (zone 7) et la plus chère (zone 1). Sont par ailleurs indiqués par département les niveaux de loyer selon le nombre de pièces pour l'ensemble des locataires et les seuls emménagés de 2015.

Après Paris (22,7 €/m² de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (18,3 €/m²). Puis viennent à des niveaux proches le Val-de-Marne et les Yvelines (15,9 et 15,4 €/m²). La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (14,5 €/m²). En grande couronne, la Seine-et-Marne, l'Essonne, et le Val d'Oise affichent des niveaux de loyer moyen proches (entre 12,8 et 13,3 €/m²) et les plus bas de l'agglomération.

Loyers moyens en €/m² au 1^{er} janvier 2016 dans l'agglomération parisienne



NS : Non Significatif, moins de 50 observations

Olap, panel 2016, traitement validé Cnis
Cartographie Olap – Fonds de carte : GEOFLA @ IGN 2006, GEOFLA @ IGN 2007, BDCARTO @ © IGN 1997

¹ Les zones de loyer ont été déterminées par une modélisation économétrique à partir de la base de données de l'Olap qui a permis d'isoler l'effet de la localisation sur le niveau des loyers, toutes choses égales par ailleurs.

Mais atténuée sur les loyers mensuels

L'examen du loyer mensuel, ou dépense logement hors charges du locataire, conduit à nuancer la hiérarchie des loyers présentée précédemment. Les logements locatifs privés sont en effet de plus en plus grands plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, à l'exception de ceux de Seine-Saint-Denis.

C'est ainsi que, si Paris reste le département le plus cher (1 128 € mensuels) malgré des logements petits (50 m² en moyenne), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels supérieurs à 900 € : 974 € pour les Hauts-de-Seine et 949 € dans les Yvelines, pour il est vrai, 12 m² de plus dans ce dernier.

A l'opposé, c'est en Seine-Saint-Denis que se trouvent les loyers mensuels les moins élevés (723 €), en raison à la fois d'un loyer au m² peu élevé et des logements en moyenne petits : 50 m².

Les trois autres départements de grande couronne proposent des loyers mensuels proches de ceux de Seine-Saint-Denis et compris entre 728 € et 766 € en moyenne, le Val-de-Marne occupant une situation moyenne à 825 €.

| Agglo. | Loyer mensuel (€) | Nb. Obs. |
|---------------|-------------------|----------|
| 75 | 1 128 | 5 473 |
| 92 | 974 | 2 572 |
| 93 | 723 | 1 555 |
| 94 | 825 | 2 284 |
| 77 | 728 | 446 |
| 78 | 949 | 1 152 |
| 91 | 766 | 669 |
| 95 | 759 | 628 |
| Hors agglo. | 703 | 736 |
| Ile-de-France | 933 | 15 510 |

Olap, panel 2016, traitement validé Cnis

Parc étudié

Un parc locatif libre non meublé d'1,1 million de logements, concentré dans le centre et l'ouest de l'agglomération et représentant 23 % des 4,9 millions de résidences principales (Insee RP 2012). Un parc petit et ancien à Paris, de plus en plus grand et récent en s'éloignant de la capitale. Ce parc est estimé par l'Olap à :
- 380 000 logements à Paris,
- 400 000 en petite couronne,
- 310 000 en grande couronne dont 80 000 hors agglomération.

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

La province, représentée par 17 observatoires locaux de loyers (OLL), affiche en 2015 un loyer libre à 10,1 €/m² (tendance centrale) contre 22,3 €/m² à Paris et 17,6 €/m² dans l'agglomération parisienne.

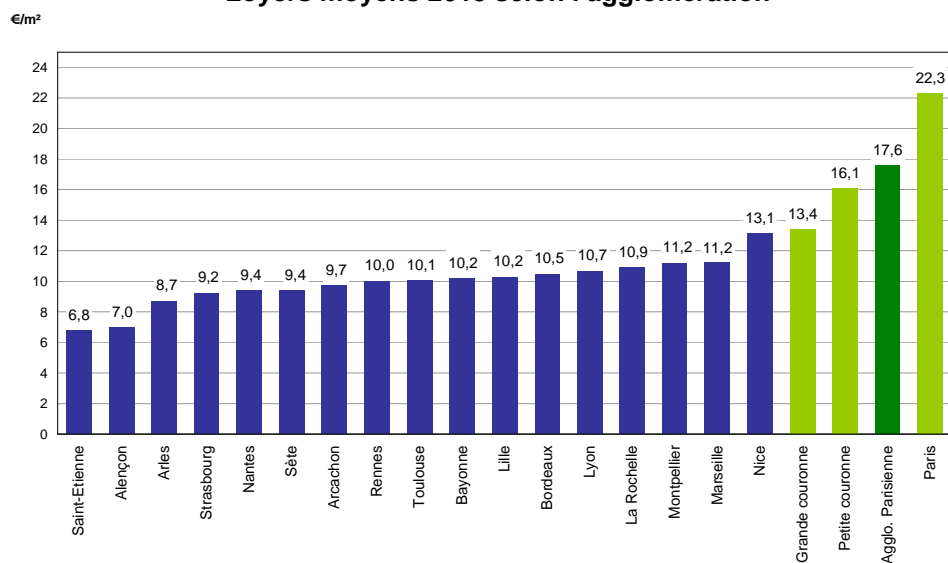
Deux agglomérations de province sur trois autour de 10 €/m²

Cet écart entre la province et l'agglomération parisienne se réduit de 20 % lorsqu'on examine les loyers mensuels représentant la dépense logement hors charges des ménages, compte tenu de la plus faible taille des logements locatifs parisiens : 53 m² contre 60 m² en province.

Un écart plus faible sur le loyer mensuel : 617 € en province contre 950 € dans l'agglomération parisienne

Des parcs locatifs de tailles diverses : de 5 500 unités pour Alençon à 205 800 pour Marseille
Insee RP2011, locatif non HLM vide

Loyers moyens 2015 selon l'agglomération



OLL 2015, Olap panel 2015 traitement validé Cnis

A propos de l'Olap

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap) est une association loi de 1901, agréée par le Ministère chargé du Logement et créée en 1987 à la demande des pouvoirs publics et avec la collaboration des principales associations de propriétaires, de locataires et d'administrateurs de biens.

L'Olap est une structure dédiée à l'observation des loyers. Depuis sa création, elle définit et met en œuvre des méthodes permettant d'améliorer la connaissance du niveau et de l'évolution des loyers, en particulier ceux de l'agglomération parisienne, selon trois axes :

- la fourniture de listes de [références](#) de loyers dits "de voisinage",
- la production de statistiques annuelles sur le niveau et l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne à partir d'un panel représentatif du parc locatif privé,
- la réalisation d'études sur les logements privés et le fonctionnement des marchés immobiliers.

Depuis fin 2012, l'Olap participe pour le compte de la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du Ministère du Logement) à la mise en place d'un réseau national d'observatoires locaux des loyers, aux côtés de l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement). L'Olap assure l'accompagnement technique des observatoires locaux et a notamment défini et mis en œuvre la méthodologie de collecte, de contrôle et de traitement statistique des données de loyer recueillies localement, sous le contrôle d'un comité scientifique national indépendant.

La qualité des productions statistiques de l'Olap sur l'agglomération parisienne a été reconnue par le Cnis (Conseil national de l'information statistique) dans son [avis du 27 mars 2013](#).

Un [premier agrément](#) a été délivré à l'Olap par le Ministère chargé du Logement par arrêté du 22 mars 1993. En conformité avec la loi Alur du 24 mars 2014, un [nouvel agrément](#) a été délivré à l'Olap le 22 décembre 2014 pour la commune de Paris puis pour [l'extension](#) à l'unité urbaine de Paris le 29 juin 2016.

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