

**Hausse des loyers légèrement supérieure à l'inflation
dans l'agglomération parisienne en 2018**

+ 1,5 % dans l'agglomération parisienne

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2018 est à + 1,5 % en reprise sur 2017 (+ 0,8 %). Cette hausse est légèrement plus élevée que celle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui s'établit à 1,2 % en moyenne après 0,5 % en 2017. Elle reste cependant inférieure aux évolutions constatées entre 2001 (première année de mesure de ce périmètre géographique) et 2013 (entre + 1,8 et + 4,9 %).

Une hausse un peu plus élevée à Paris qu'en petite et grande couronnes

La hausse en 2018 est plus élevée à Paris (1,7 %) qu'en petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et en grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines) : respectivement 1,5 % et 1,3 %.

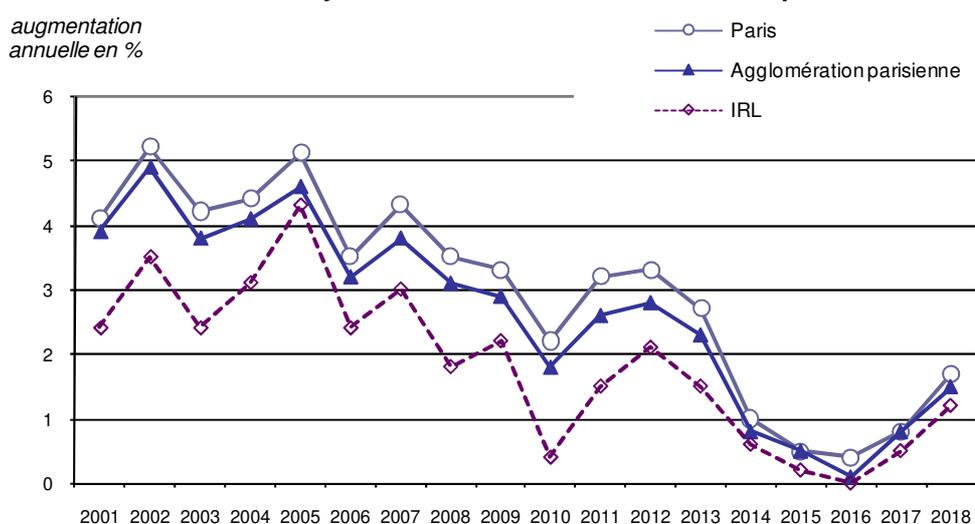
+ 3,6 % lors des emménagements en 2018

Cette hausse globale résulte de la remontée des valeurs trimestrielles de l'IRL et de la reprise des hausses des loyers lors des emménagements en 2018 (3,6 % contre 2,5 % en 2017).

Cette reprise est similaire en petite et grande couronnes : 3,4 % et 3,2 % et plus marquée à Paris : 4,1 %

Bien que sans commune mesure avec celles de la période antérieure à 2014, ces hausses globales sont les plus élevées depuis cinq ans, certes dans un contexte de reprise de l'IRL.

Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2001



Olap, panel 2019, traitement selon méthode validée par le Cnis

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

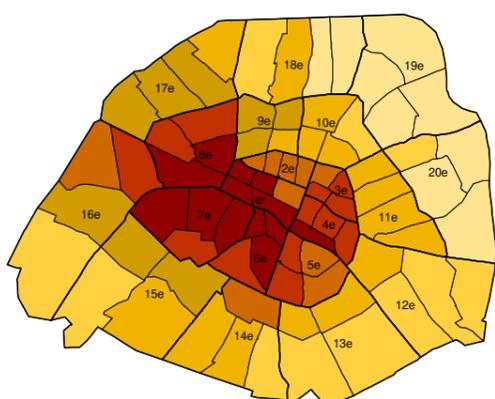
Très apparente sur les loyers au m²

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 (23,0 €/m²) est en moyenne 1,4 fois supérieur à celui des 5 pièces et plus (16,6 €/m²) et l'écart dans l'agglomération entre le département le moins cher, l'Essonne (12,6 €/m²), et le plus cher, Paris (23,3 €/m²) est de 85 %.

A un niveau géographique plus fin, l'influence de la localisation peut être importante comme l'illustre la carte ci-dessous représentant le niveau de loyer des locataires ayant emménagé dans un 2 pièces (logement locatif parisien le plus fréquent) en 2018.

Loyer médian des emménagés en 2018 dans un 2 pièces selon le quartier parisien



Loyer au m²

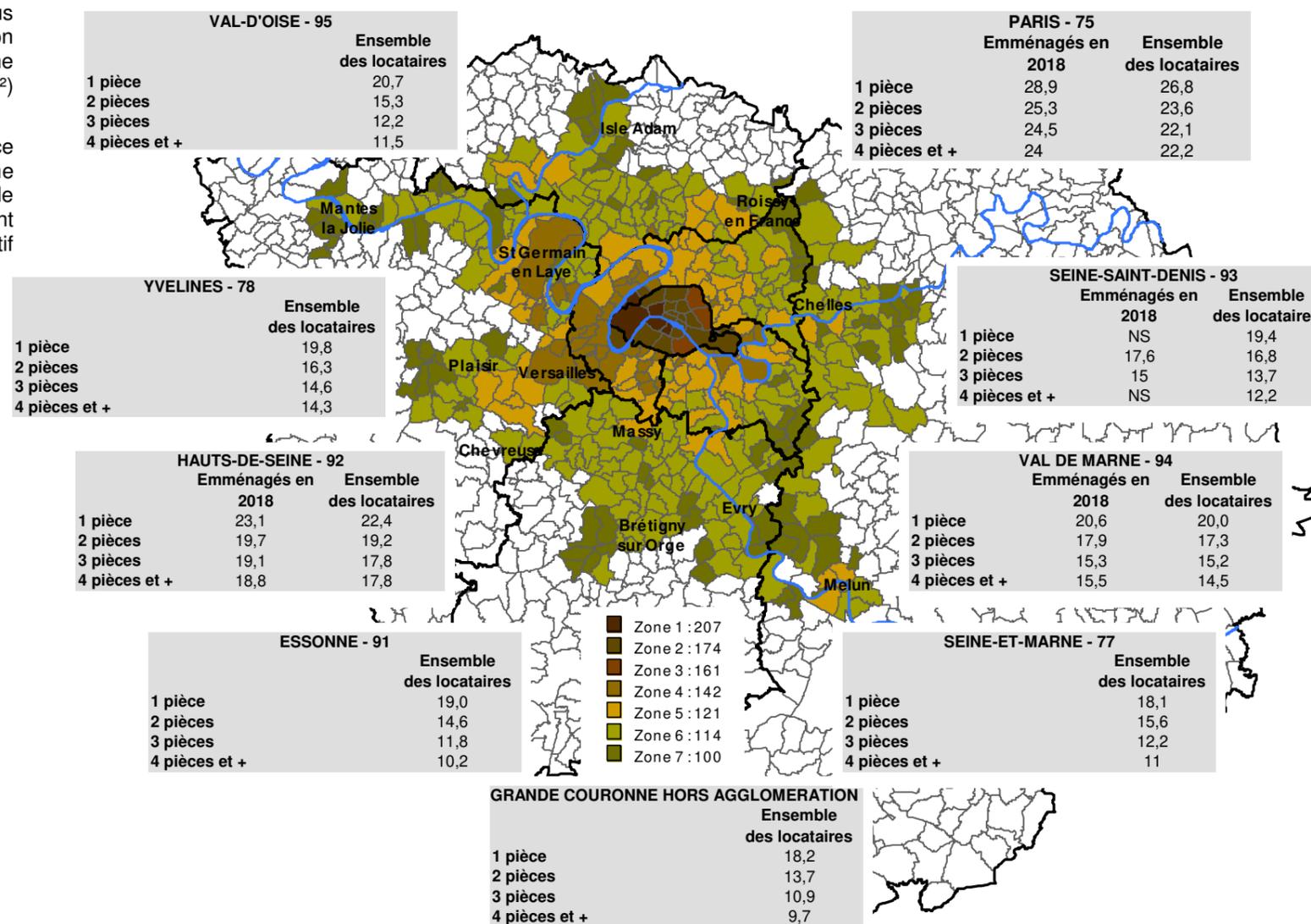
19,75 à 23,25 €/m ²
23,25 à 24,50 €/m ²
24,50 à 25,75 €/m ²
25,75 à 27 €/m ²
27 à 28,25 €/m ²
28,25 à 31 €/m ²
31 à 36 €/m ²

Olap, MELodeM 2019, traitement validé Cnis

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 2018.

Après Paris (23,3 €/m² de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (18,8 €/m²). Puis viennent le Val-de-Marne (16,2 €/m²) et les Yvelines (15,3 €/m²). La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (14,9 €/m²). En grande couronne, la Seine-et-Marne, l'Essonne, et le Val d'Oise affichent des niveaux de loyer moyen proches (entre 12,6 et 13,5 €/m²) et les plus bas de l'agglomération.

Loyers moyens en €/m² au 1^{er} janvier 2019 dans l'agglomération parisienne



NS : Non Significatif, moins de 50 observations

Olap, panel 2019, traitement validé Cnis

Cartographie Olap – Fonds de carte : GEOFLA © IGN 2006, GEOFLA © IGN 2007, BDCARTO © IGN 1997

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 (1 165 € mensuels) malgré des logements petits (50 m² en moyenne), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels entre 900 et 1 000 € : 996 € pour les Hauts-de-Seine et 921 € dans les Yvelines, pour il est vrai, 10 m² de plus dans ce dernier.

A l'opposé, en Seine-Saint-Denis se trouvent les loyers mensuels parmi les moins élevés (753 €), en raison à la fois d'un loyer au m² peu élevé et de logements en moyenne petits : 51 m².

Les trois autres départements de grande couronne affichent des loyers mensuels proches de ceux de Seine-Saint-Denis et compris entre 718 € et 754 € en moyenne pour une surface de 4 à 6 m² en plus. Le Val-de-Marne quant à lui occupe une situation intermédiaire avec un loyer à 839 €.

	Loyer (€/m ²)	Loyer mensuel (€)	Nombre. Observ.
Agglo.	18,3	960	12 460
75	23,3	1 165	4 790
92	18,8	996	2 015
93	14,9	753	1 482
94	16,2	839	1 965
77	13,3	732	357
78	15,3	921	703
91	12,6	718	646
95	13,5	754	502
Hors agglo.	11,2	708	604
Ile-de-France	17,7	942	13 064

Olap, panel 2019, 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 22 % des 5,1 millions de résidences principales (Insee RP 2015). 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,
- 420 000 en petite couronne,
- 340 000 en grande couronne dont 80 000 hors agglomération.

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.

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

La province, représentée par une trentaine d'observatoires locaux de loyers (OLL), enregistre en 2018 un loyer libre médian entre 10 et 11 €/m². Les petites agglomérations observées affichent un loyer autour de 7-8 €/m², les moyennes autour de 9-10 et les plus grosses autour de 10-11, exceptées certaines du sud où le loyer est plus élevé. Dans l'agglomération parisienne, les loyers sont près de deux fois plus élevés : 18,7 €/m² et atteignent 23,6 €/m² à Paris.

Entre 10 et 12 €/m² dans les grandes agglomérations de province contre près de 19 €/m² dans l'agglomération parisienne

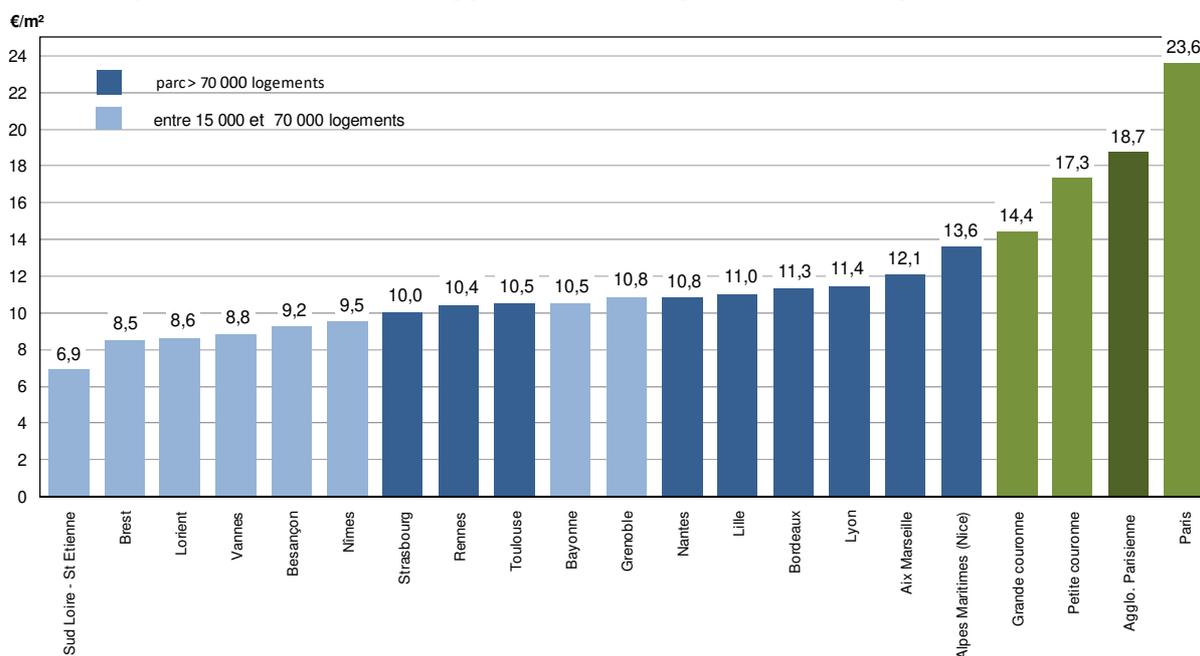
L'écart entre la province et l'agglomération parisienne se réduit d'environ 15 % lorsqu'on examine les loyers mensuels représentant la dépense logement hors charges des ménages, du fait de la petite taille des logements parisiens (53 m² contre 60-70 en province).

Un écart plus faible en loyer mensuel : 550-650 € en province contre 950 € dans l'agglomération parisienne

Des parcs locatifs de tailles diverses : de moins de 5 000 unités à 211 000 (Aix-Marseille)

Insee RP2014, locatif non HLM vide

Loyers médians 2018 des agglomérations de plus de 15 000 logements locatifs



Olap panel 2018 traitement validé Cnis, OLL 2018

A propos de l'Olap

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne est une association loi de 1901 créée en 1987 à la demande des pouvoirs publics et avec la collaboration des principales associations de propriétaires, de locataires et d'administrateurs de biens.

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

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

De fin 2012 à 2016 et pour le compte du Ministère du Logement, l'Olap a participé à la mise en place d'un réseau national d'observatoires locaux des loyers, aux côtés de l'Anil. Il a assuré l'accompagnement technique des observatoires et a notamment défini et mis en œuvre la méthodologie de collecte, de contrôle et de traitement statistique des données recueillies localement, avec validation par un comité scientifique national indépendant.

La qualité des productions statistiques de l'Olap sur l'agglomération parisienne a été reconnue par le Conseil national de l'information statistique 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](#) lui est délivré le 22 décembre 2014 pour la commune de Paris, puis pour [l'extension](#) à l'unité urbaine de Paris le 29 juin 2016.

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