

Hausse des loyers modérée mais supérieure à l'inflation en 2020 dans l'ensemble de l'agglomération parisienne

+ 1,2 % dans l'agglomération parisienne

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2020 est, à +1,2 %, inférieure à celle de 2019 (+1,7 %). Cette hausse est légèrement plus élevée que celle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui s'établit à 0,8 % en moyenne après 1,5 % en 2019. Elle reste inférieure aux évolutions constatées entre 2001 (première année de mesure de ce périmètre géographique) et 2013 (entre + 1,8 et + 4,9 %).

Une hausse inférieure à Paris

A 1,1 %, la hausse à Paris est inférieure à celle de petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) – 1,4 % – et de grande couronne (partie agglomérée - Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise et Yvelines) : 1,2 %.

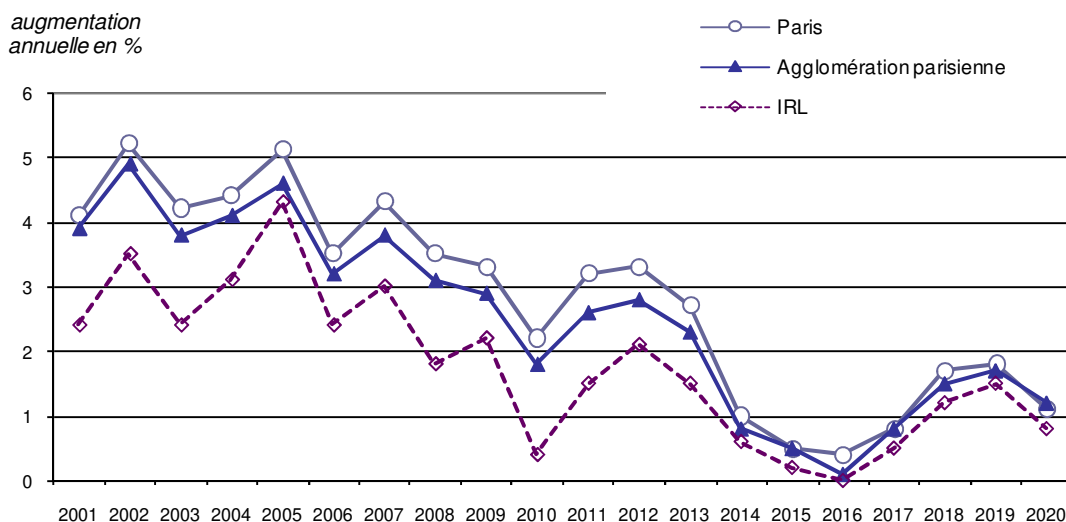
+ 3,1 % lors des emménagements en 2020

Cette hausse globale résulte des évolutions trimestrielles de l'IRL, inférieures à celles de 2019, et de la poursuite des hausses moyennes des loyers lors des emménagements en 2020 (3,1 % contre 3,5 % en 2019).

La hausse du loyer des nouveaux emménagés est plus importante en petite couronne (4,4 %) et en grande couronne (2,8 %) qu'à Paris (2,3 %).

Malgré la crise sanitaire, la hausse globale des loyers est restée en 2020 légèrement supérieure à celle de l'IRL dans les trois zones de l'agglomération. On peut voir dans la hausse constatée à Paris, plus modérée que dans les deux couronnes de l'agglomération, un effet de l'arrêt d'encadrement.

Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2001



Olap, panel 2021, 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...

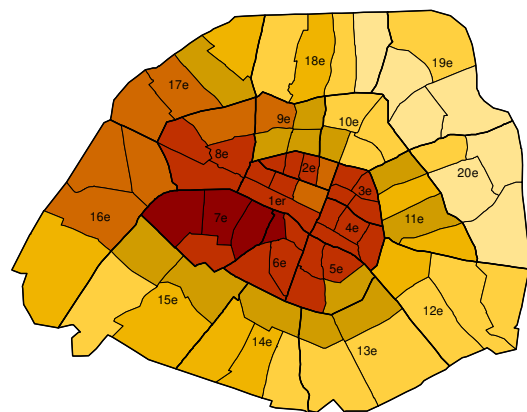
La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers.

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 des 1 pièce (23,5 €/m²) est en moyenne 1,4 fois supérieur à celui des 4 pièces et plus (16,2 €/m²) et l'écart dans l'agglomération entre le département le moins cher, l'Essonne (13,3 €/m²), et le plus cher, Paris (24,0 €/m²), est de 80 %.

A un niveau géographique plus fin, l'influence de la localisation peut être importante comme l'illustre la carte ci-dessous représentant, par quartier, le niveau de loyer des locataires ayant emménagé dans un 2 pièces (logement locatif parisien le plus fréquent) en 2020.

Loyer médian des emménagés en 2020 dans un 2 pièces selon le quartier parisien



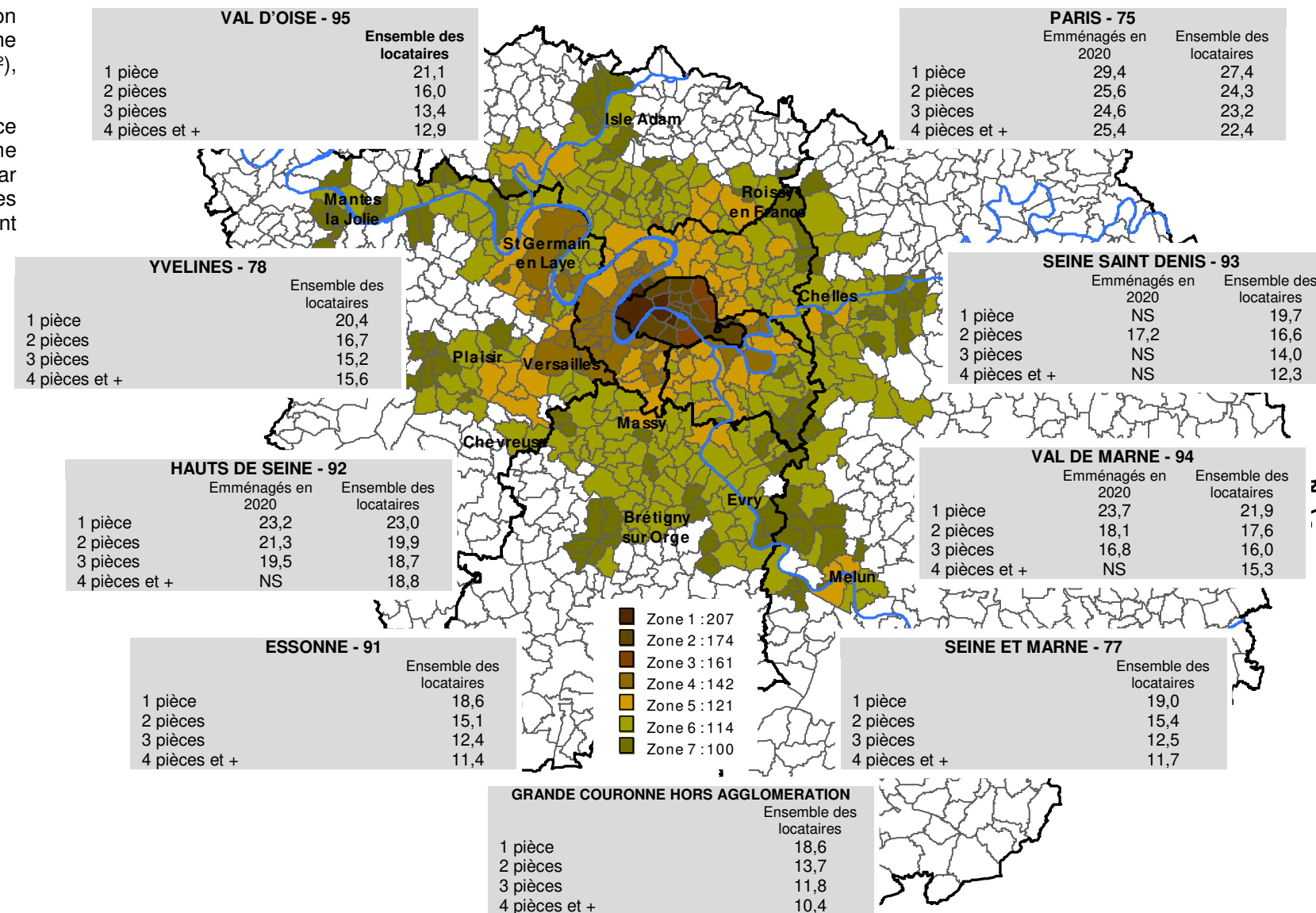
loyer de marché en €/m ²		
■	31 à 37,3	€/m ²
■	28,75 à 31	€/m ²
■	27,25 à 28,75	€/m ²
■	26,25 à 27,25	€/m ²
■	25,25 à 26,25	€/m ²
■	23,75 à 25,25	€/m ²

Olap, MELodeM 2021, 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 indiqués par département les niveaux de loyer selon le nombre de pièces pour l'ensemble des locataires et, le cas échéant, les seuls emménagés de 2020.

Après Paris (24,0 €/m² de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (19,6 €/m²). Puis viennent le Val-de-Marne (16,9 €/m²) et les Yvelines (16,1 €/m²). La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (15,0 €/m²). En grande couronne, la Seine-et-Marne, l'Essonne, et le Val d'Oise affichent des niveaux de loyer moyen proches (entre 13,5 et 14,5 €/m²) et les plus bas de l'agglomération.

Loyers moyens en €/m² au 1^{er} janvier 2021 dans l'agglomération parisienne



NS : Non Significatif, moins de 50 observations

Olap, panel 2021, 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.

Ainsi, si Paris reste le département le plus cher (1 192 € mensuels) malgré des logements petits (50 m² en moyenne), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels proches de 1 000 € : 1 050 € pour les Hauts-de-Seine et 985 € dans les Yvelines, pour il est vrai, 7 m² de plus dans ce dernier.

A l'opposé, en Seine-Saint-Denis se trouvent les loyers mensuels parmi les moins élevés (769 €), 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 732 € et 810 € 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 890 €.

	Loyer (€/m ²)	Loyer mensuel(€)	Nombre. Observ.
Agglo.	18,8	992	11 893
75	24,0	1 192	3 973
92	19,6	1 050	2 040
93	15,0	769	1 531
94	16,9	890	1 879
77	13,6	763	359
78	16,1	985	937
91	13,5	732	626
95	14,5	810	548
Hors agglo.	11,9	756	584
Ile-de-France	18,2	975	12 477

Olap, panel 2021, traitement validé Cnis

Parc étudié

Un parc locatif libre non meublé d'1,16 million de logements, concentré dans le centre et l'ouest de l'agglomération et représentant 22,7 % des 5,1 millions de résidences principales (Insee RP 2017). 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 :

- 375 000 logements à Paris,
- 430 000 en petite couronne,
- 355 000 en grande couronne dont 85 000 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

Les agglomérations de province, représentées par une trentaine d'observatoires locaux des loyers (OLL), enregistrent en 2020 un loyer libre médian entre 10 et 11 €/m². Les petites agglomérations affichent un loyer autour de 7-8 €/m², les moyennes autour de 9-10 et les plus grandes autour de 10-14, exceptées certaines du sud-est, plus chères. Dans l'agglomération parisienne, les loyers sont près de deux fois plus élevés (19,2 €/m²) et atteignent 24,5 €/m² à Paris.

Entre 10 et 14 €/m² dans les grandes agglomérations de province contre 19 €/m² dans l'agglomération parisienne

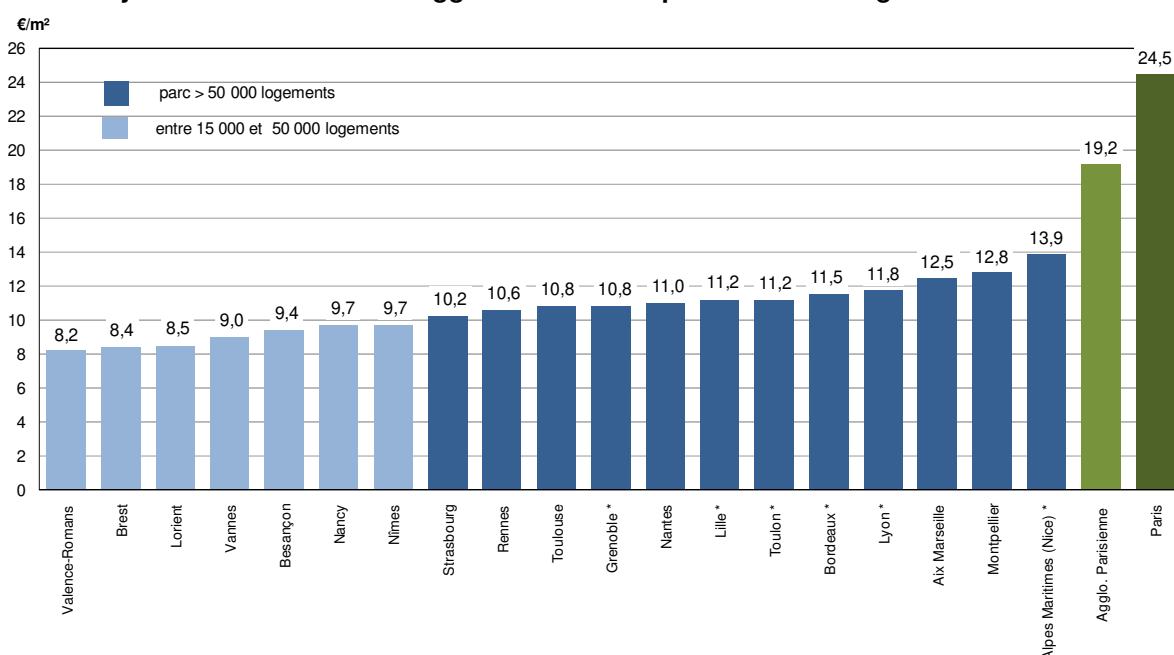
L'écart entre la province et l'agglomération parisienne se réduit d'environ 15 % lorsqu'on examine les loyers mensuels hors charges, du fait de la petite taille des logements franciliens (53 m² contre 60-70 dans les agglomérations de province).

Un écart plus faible en loyer mensuel : 550-650 € en province contre 825 € dans l'agglomération parisienne

Des parcs locatifs de tailles diverses : de 5 000 unités à 217 000 (Aix-Marseille)

Insee RP2016, locatif non HLM vide

Loyers médians 2020 des agglomérations de plus de 15 000 logements locatifs



Olap panel 2020 traitement validé Cnis, OLL 2020 ou *2019 pour les plus de 50 000 logements non diffusés en 2020

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 (CNIS) dans son [avis du 27 mars 2013](#) renouvelé en février 2020.

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