

**Reprise de la hausse des loyers des logements privés non meublés  
dans l'ensemble de l'agglomération parisienne en 2022**

*+ 2,4 % dans l'agglomération parisienne*

L'évolution des loyers de l'agglomération parisienne en 2022 est, à + 2,4 %, en nette reprise comparée à 2021 et 2020, dans un contexte de forte inflation (+ 6 %). Cette hausse est proche de celle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) qui s'établit à 2,5 % en moyenne.

*Une hausse indépendante de la localisation*

La hausse est similaire à Paris (+ 2,5 %) et dans les deux couronnes de l'agglomération (+ 2,3 %).

Cette hausse globale résulte des évolutions trimestrielles de l'IRL, en forte augmentation et plafonnées à 3,5 % en octobre 2022, et de celle des loyers lors des emménagements.

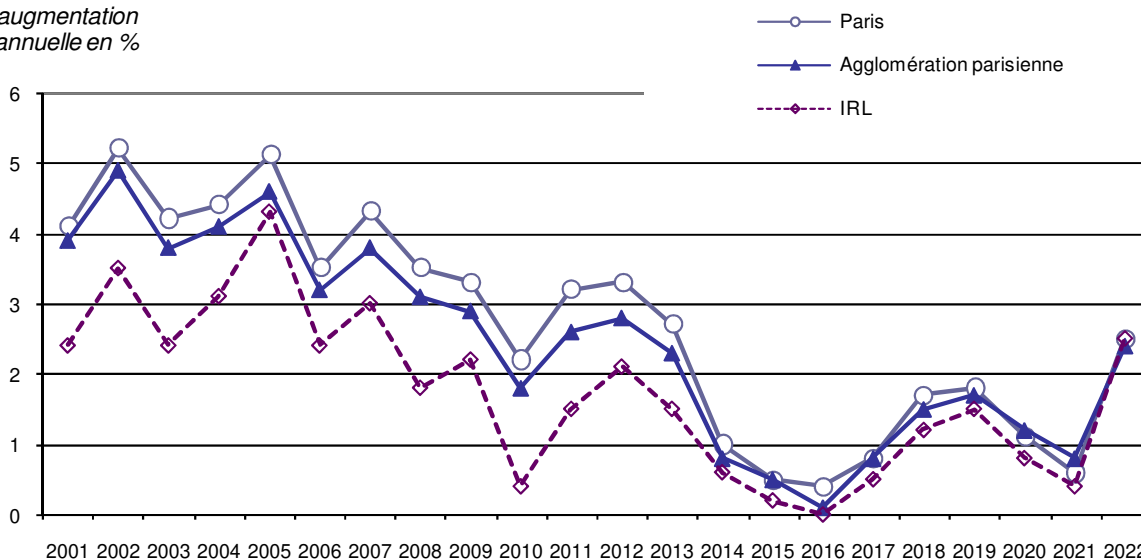
*+ 4,5 % lors des emménagements en 2022*

Comparée à celle de 2021, la hausse du loyer des nouveaux emménagés est en progression en moyenne partout mais reste, comme en 2021, plus importante en petite couronne (4,6 %) et en grande couronne (5 %) qu'à Paris (4 %).

Dans un contexte de sortie de crise sanitaire de l'économie francilienne et de forte remontée de l'IRL, la hausse des loyers privés en 2022 est en nette reprise sur celle de 2021 ; mais le marché locatif a cependant fait preuve d'une relative modération, la hausse moyenne ne dépassant pas celle de l'IRL.

**Evolution des loyers du secteur libre non meublé depuis 2001**

*augmentation annuelle en %*



*Olap, panel 2023, 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 m<sup>2</sup>...

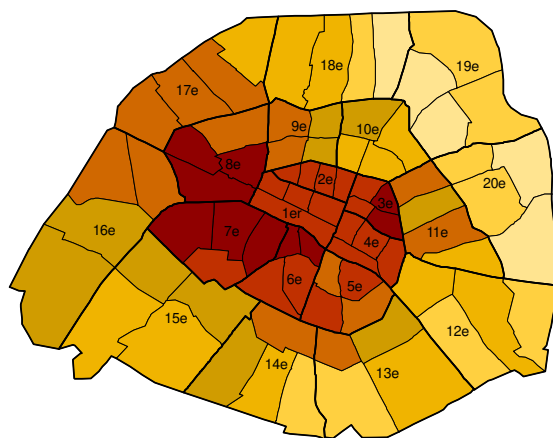
La taille du logement et sa localisation sont, avec l'ancienneté de son occupant, les principaux facteurs explicatifs du niveau des loyers.

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 (24,1 €/m<sup>2</sup>) est en moyenne 1,5 fois supérieur à celui des 4 pièces et plus (16,5 €/m<sup>2</sup>) et l'écart dans l'agglomération entre le département le moins cher, l'Essonne (13,7 €/m<sup>2</sup>), et le plus cher, Paris, 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 2022.

### Loyer médian des emménagés en 2022 dans un 2 pièces selon le quartier parisien (en €/m<sup>2</sup>)



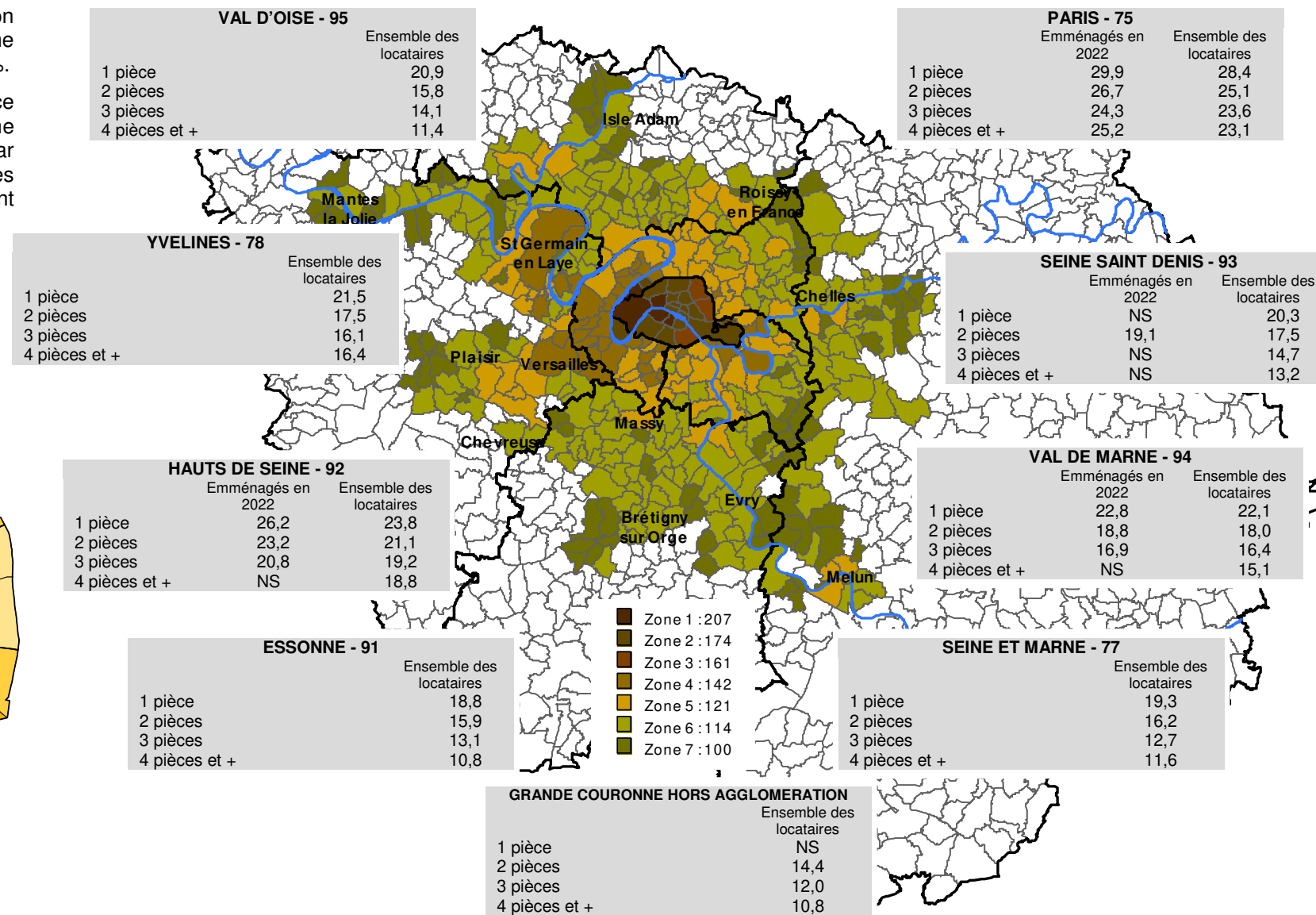
|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| ■ | de 32,50 à 40,20 €/m <sup>2</sup> |
| ■ | de 30,25 à 32,50 €/m <sup>2</sup> |
| ■ | de 28,50 à 30,25 €/m <sup>2</sup> |
| ■ | de 27,50 à 28,50 €/m <sup>2</sup> |
| ■ | de 26,25 à 27,50 €/m <sup>2</sup> |
| ■ | de 25,25 à 26,25 €/m <sup>2</sup> |
| ■ | de 22,10 à 25,25 €/m <sup>2</sup> |

Olap, méthode MELodeM 2023 validée Cnis

La carte ci-dessous présente un regroupement des communes de l'agglomération parisienne en sept zones qui traduisent l'effet de la localisation sur les loyers<sup>1</sup>. 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 2022.

Après Paris (24,7 €/m<sup>2</sup> de loyer moyen), le département le plus cher de l'agglomération est celui des Hauts-de-Seine (20,2 €/m<sup>2</sup>). Puis viennent le Val-de-Marne (17,1 €/m<sup>2</sup>) et les Yvelines (17,0 €/m<sup>2</sup>). La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les plus bas (15,8 €/m<sup>2</sup>). En grande couronne, la Seine-et-Marne, l'Essonne, et le Val d'Oise affichent des niveaux de loyer moyen proches (entre 13,7 et 14,3 €/m<sup>2</sup>) et les plus bas de l'agglomération.

### Loyers moyens en €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2023 dans l'agglomération parisienne



NS : Non Significatif, moins de 50 observations

Olap, panel 2023, traitement validé Cnis

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

<sup>1</sup> Les zones 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.

Ainsi, si Paris reste le département le plus cher (1 230 € mensuels) malgré des logements petits (50 m<sup>2</sup> en moyenne), les deux départements de l'ouest proposent des loyers mensuels proches de 1 050 € : 1 079 € pour les Hauts-de-Seine et 1 025 € dans les Yvelines, pour il est vrai, 7 m<sup>2</sup> de plus dans ce dernier.

A l'opposé, en Seine-Saint-Denis se trouvent les loyers mensuels parmi les moins élevés (791 €), en raison à la fois d'un loyer au m<sup>2</sup> relativement peu élevé et de logements petits en moyenne : 50 m<sup>2</sup>.

Les trois autres départements de grande couronne affichent des loyers mensuels proches de ceux de Seine-Saint-Denis et compris entre 756 € et 806 € en moyenne pour une surface de 3 à 6 m<sup>2</sup> en plus.

Le Val-de-Marne quant à lui occupe une situation intermédiaire avec un loyer à 899 €.

|                      | Loyer (€/m <sup>2</sup> ) | Loyer mensuel(€) | Nombre. Observ. |
|----------------------|---------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Agglo.</b>        | 19,3                      | 1 014            | 11 352          |
| <b>75</b>            | 24,7                      | 1 230            | 3 976           |
| <b>92</b>            | 20,2                      | 1 079            | 1 803           |
| <b>93</b>            | 15,8                      | 791              | 1 413           |
| <b>94</b>            | 17,1                      | 899              | 1 851           |
| <b>77</b>            | 14,0                      | 756              | 398             |
| <b>78</b>            | 17,0                      | 1 025            | 777             |
| <b>91</b>            | 13,7                      | 764              | 562             |
| <b>95</b>            | 14,3                      | 806              | 572             |
| <b>Hors agglo.</b>   | 12,3                      | 783              | 512             |
| <b>Ile-de-France</b> | 18,7                      | 998              | 11 864          |

Olap, panel 2023, traitement validé Cnis

### Parc étudié

Un parc locatif libre non meublé de 1,185 million de logements, concentré dans le centre et l'ouest de l'agglomération et représentant 22,6 % des 5,250 millions de résidences principales (Insee RP 2019). 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 :

- 370 000 logements à Paris,
- 445 000 en petite couronne,
- 370 000 en grande couronne dont 85 000 hors agglomération.

## Un loyer médian au m<sup>2</sup> 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 2022 un loyer privé médian proche de 11 €/m<sup>2</sup>. Les petites agglomérations affichent un loyer autour de 8-9 €/m<sup>2</sup>, les moyennes autour de 10 et les plus grandes autour de 12-13, celles du sud-est étant les plus chères. Dans l'agglomération parisienne, les loyers sont près de deux fois plus élevés (19,5 €/m<sup>2</sup>) et atteignent 25 €/m<sup>2</sup> à Paris.

*Entre 11 et 13 €/m<sup>2</sup> dans les grandes agglomérations de province contre 19 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne*

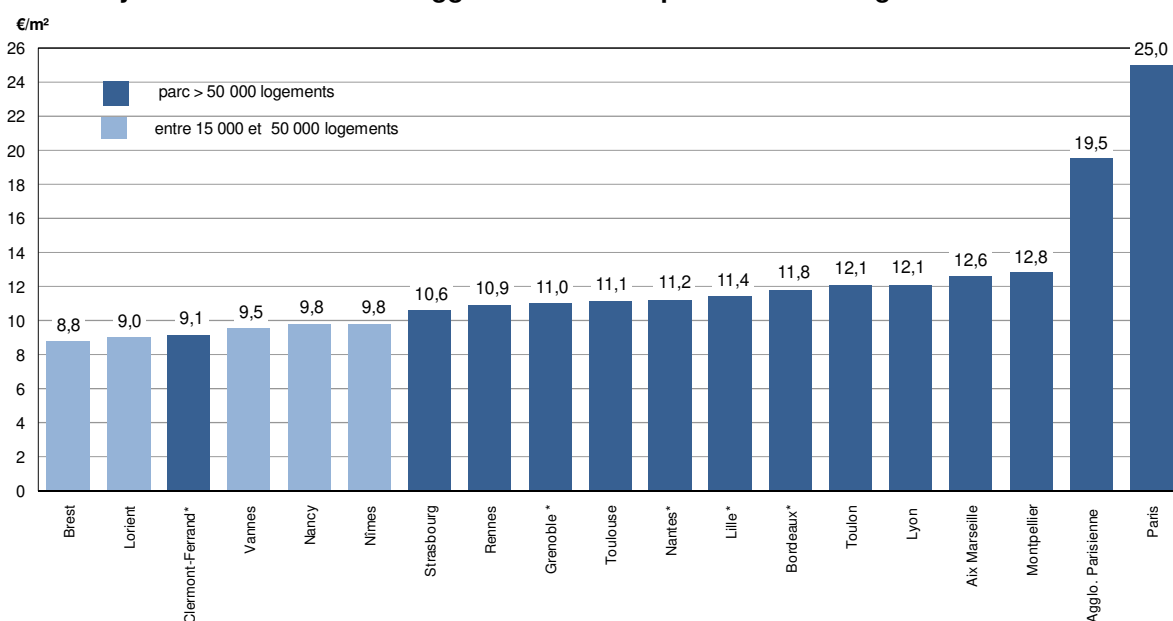
L'écart entre la province et l'agglomération parisienne se réduit d'environ 15 % lorsqu'on examine les loyers mensuels hors charges, du fait de la petite taille des logements franciliens (53 m<sup>2</sup> contre 60-70 dans les agglomérations de province).

*Un écart plus faible en loyer mensuel : 550-650 € en province contre 840 € dans l'agglomération parisienne*

Des parcs locatifs de tailles diverses : de 5 000 unités à plus de 200 000 (Aix-Marseille)

*Insee RP, locatif non HLM vide*

### Loyers médians 2022 des agglomérations de plus de 15 000 logements locatifs



*Olap, panel 2022 traitement validé Cnis – OLL 2022 ou \*2021, si non diffusés en 2022, traitement réseau national*

### 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, en particulier les médianes pour l'encadrement,
- 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](http://www.observatoire-des-loyers.fr) ou 01 40 56 01 47